

Rozhodnutí Statutárního města Liberec na pronájem nebytového prostoru č.406/1 v budově Matoušova 406, Liberec 3 na základě rozhodnutí rady města usnesení č...../2011 ze dne2011

Zveřejněno:

N á j e m n í s m l o u v a

č.j./11/11/0602

uzavřená podle § 663 a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

mezi

Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1
IČ 00262978, DIČ CZ00262978
zastoupené Bc. Martinou Rosenbergovou, primátorkou města,
ve věci této smlouvy zastoupené Mgr. Petrou Svatoňovou,
vedoucí odboru sociálních a zdravotních služeb
bank. spojení: ČS a.s.Liberec, č.ú. je 4407182/0800, VS 40603301
dále jen „Město“ nebo „pronajímatel“)

a

Středisko pro ranou péči Liberec, o.p.s.
IČ 28731191
se sídlem: Matoušova 406/20, 460 02 Liberec
zastoupené: PaedDr. Alexandrou Bečvářovou, ředitelkou
(dále jen „Středisko“ nebo „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“) tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Čl. I.

1. Město je vlastníkem nebytové jednotky č. 406/01, v budově č.p. 406, ul. Matoušova, Liberec 3 – Jeřáb, stojící na pozemku p.č.4215 v k.ú. Liberec, o velikosti podlahové plochy 126,6,m², umístěné v 1. podlaží budovy, včetně podílu o velikosti 1266/3383 na společných částech předmětné budovy a pozemku, který tvoří s budovou funkční celek (dále jen „Nemovitost“), a to p.p.č. 4215 o celkové výměře 468 m² v k.ú. Liberec. Popis nebytové jednotky je uveden v příloze této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v odst. 1 tohoto článku. K pronajímaným nebytovým prostorům přísluší i poměrná část společných prostor o velikosti 1266/3383.
3. Nájemce předmětné prostory do nájmu přijímá.

4. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

č.j./11/11/0602

5. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

Čl. II.

1. Shora uvedené nebytové prostory budou nájemcem užívány za účelem poskytování sociálních služeb a dalších obecně prospěšných služeb a doplňkové činnosti, které vyplývají ze zakládací smlouvy, a to na činnost spočívající:
 - v prosazování a hájení rané péče pro děti s postižením a jejich rodiny jako soustavu služeb a programů poskytovaných ohroženým dětem, dětem se zdravotním postižením a jejich rodinám s cílem eliminovat nebo zmírnit důsledky postižení a poskytnout rodině, dítěti i společnosti předpoklady sociální integrace, a to se zřetelem na včasnou diagnostiku a následnou péči
 - ve spolupráci s odbornými pracovišti
 - ve spolupráci při přípravě právních norem a předpisů upravujících ranou péči a její poskytování
 - v zajišťování odbornosti poskytovatelů služeb rané péče
 - v poskytování služeb rané péče prostřednictvím střediska rané péče rodinám s dětmi se zrakovým a kombinovaným postižením a po vytvoření podmínek i další cílové skupině znevýhodněných rodin
 - ve spolupráci s rodiči postižených dětí
 - v zajišťování rekvalifikační a rehabilitační činnosti
 - v zajištění vzdělávací a osvětové činnosti
 - v poskytování a zajišťování další odborné poradenské, konzultační a informační služby
 - v provozování rehabilitačních pobytových kurzů, nákupu a prodeje hraček a pomůcek
 - ve vytvoření zázemí pro obecně prospěšné aktivity, jež směřují k cílům projektového záměru zmíněné obecně prospěšné společnosti.
2. Pronajaté prostory může nájemce užívat jen ke smluvenému účelu, vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
4. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti s výjimkou zajištění odborných aktivit pro sociální a další pracovníky Střediska a vzdělávacích a osvětových aktivit pro klienty Střediska.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené článku I. této smlouvy se sjednává jako smluvní ve výši schválené platby do fondu oprav, tato výše je vždy stanovena na jednání členské schůze SVBJ Matoušova 406 a ke dni podpisu této smlouvy činí 2.000,-Kč/měs.

(v případě navýšení této platby, bude nájemce o této skutečnosti neprodleně informován a je povinen dále hradit navýšenou částku).

č.j./11/11/0602

2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 4407182/0800, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce.
3. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního roku z důvodu porušení povinností nájemce dle této smlouvy, uhrazené nájemné se nevrací.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu 20 let od 2011 do 2031.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid pronajatých prostor, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a provoz výtahu (dále jen „služby“).
2. Služby spojené s užíváním prostor a společných částí domu bude nájemce hradit podle jejich skutečné prokazatelné výše podle obecně závazných předpisů takto:
 - a) tam, kde je to technicky možné, přímo příslušným organizacím (telefonní poplatky, elektrická energie, plyn)
 - b) v ostatních případech (pojistné, vodné a stočné, odvoz odpadu dle platné úpravy, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu) bude nájemce hradit formou záloh ve výši 300,- Kč měsíčně, a to na účet pronajímatele č.4407182/0800, v.s. 40603301.
3. Zálohy dle odst. 2 budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci jednou ročně s tím, že případný přeplatek bude nájemci poukázán na jeho účet č. a případný nedoplatek bude uhrazen nájemcem pronajímatelům na účet uvedený v předchozím odstavci, a to vždy do 14 dnů od předložení vyúčtování a faktury nájemci.
4. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem. Zvýšení záloh pronajímatel projedná s nájemcem nejpozději do 15 dnů po té, kdy nabude účinnosti rozhodnutí poskytovatele služby zvýšení ceny služby. Zvýšení ceny služby nájemci doloží. Pokud pronajímatel nedodrží uvedenou lhůtu, je nájemce povinen hradit zvýšenou cenu za poskytnutou službu, nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po té, kdy s ní pronajímatel zvýšení projednal.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Čl. VI.

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace, případně umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (dále jen „stavební úpravy“) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná.

2. Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své osoby (název).

č.j./11/11/0602

Čl. VII.

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
2. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově a dodávaných služeb uloží nájemce a pronajímatel při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor na vrátnici pro úklid a případný zásah ostražky.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
4. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
5. Nájemce je povinen se podílet na úklidu společných částí budovy, které využívá v souvislosti se svou činností a v zimních měsících se podílí na údržbě přístupové cesty k budově společně s vlastníky bytových jednotek v budově.
6. Pronajímatel zajišťuje na své vlastní náklady, a to způsobem, který bude co nejméně nebo pokud možno vůbec neobtěžovat nájemce, veškeré opravy a úkony, které podle této smlouvy nejsou povinností nájemce. Provádění oprav bude realizováno na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem v časových lhůtách, které jsou obvyklé pro odstranění příslušného typu závady. Zejména se jedná o udržování všech konstrukčních částí prostor v pořádku tak, aby nikde neunikala voda, o veškeré rozumné opravy, včetně, ale nikoli výlučně - oprav stropů, základů, stěn, podlah, veškerých zabudovaných vedení.
7. Pronajímatel dále zajišťuje všechny mechanické, elektrické, osvětlovací, instalátérské, topné a ventilační systémy tak, aby fungovaly bezpečně a bezchybně. Pronajímatel není odpovědný za dodávání služeb, jejichž dodávky jsou realizovány na základě přímých dohod mezi dodavatelem energií a služeb na jedné straně a nájemcem na straně druhé.
8. Pokud by pronajímatel opomenul nebo odmítl provést nezbytné opravy v rámci obvyklé doby od písemného oznámení, nájemce je oprávněn na základě vlastního rozhodnutí a bez odpovědnosti za případné ztráty nechat provést tyto opravy ve vlastní režii. V takovém případě je pronajímatel povinen tyto výdaje nájemci uhradit do 10 dnů od předložení faktury

Čl. VIII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a umožní nerušený přístup do budovy návštěvám Střediska.
2. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci včetně revizí elektrospotřebičů, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
3. Pronajímatel se zavazuje v případě prodeje touto smlouvou pronajatých nebytových prostor, že nabídne nebytové prostory ke koupi přednostně nájemci za cenu stanovenou v souladu s § 606 obč.zákoníku. Nájemce v případě akceptace práva přednostní koupě vyplatí kupní cenu do 3 měsíců po podpisu kupní smlouvy. Pokud nájemce právo

přednostní koupě neakceptuje a pronajatý nebytový prostor bude prodáván jiné osobě, není toto důvodem k ukončení této smlouvy ze strany pronajímatele

č.j./11/11/0602

Čl. IX.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se smluvní strany nejpozději tři měsíce před skončením sjednané doby na prodloužení nájemního vztahu.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatele může nájem písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, jestliže:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory k jinému než sjednanému účelu,
 - b) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
 - c) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb.
4. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže
 - a) se pronajatý prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým k užívání,
 - b) nájemce ztratí způsobilost k činnostem, které má zapsány v rejstříku obecně prospěšných společností,
 - c) pronajímatele porušuje své povinnosti dle čl.VII odst. 6 a 7 a čl.VIII odst.1 této smlouvy.
5. Jestliže bude tato smlouva skončena před sjednanou dobu z důvodů předchozích odst.3 písm. b) a odst.4 písm. a) a c), zavazuje se pronajímatele nabídnout nájemci k pronájmu jiné prostory k dalšímu zajištění činnosti nájemce a v případě, že takové prostory reálně nemá k dispozici, vynaloží veškeré možné úsilí k pomoci nájemci při hledání jiných prostor vhodných pro jeho činnost.

Čl. X.

1. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
2. V případě, že tak nájemce předmětné prostory ke dni ukončení nájmu nevyklidí, je pronajímatele oprávněn předmět nájmu vyklidit sám, a to na náklady nájemce.

Čl. XI.

Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatele právo požadovat úrok z prodlení dle platné právní úpravy.

č.j./11/11/0602

Čl. XII.

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Příloha je nedílnou částí této smlouvy.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb.
4. Změny této smlouvy jsou možné formou dohodnutých a vzestupně číslovaných písemných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne
Za pronajímatele.....

V Liberci dne
Za nájemce.....