

S M L O U V A

č. 4/19/ka

o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,

město Otrokovice

se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice
IČ: 00284301
zastoupené: [redacted], DiS., starostkou města
zást. ve věcech technických: [redacted], vedoucí odboru majetko-právního
Městského úřadu Otrokovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

NADĚJE

se sídlem: K Brance 11/19E, Stodůlky, 155 00 Praha
IČ: 00570931
DIČ: CZ00570931
bankovní spojení: ČS, a.s.
č. ú.: 1404621369/0800
pobočka Otrokovice
se sídlem: Wolkerova 1274, 765 02 Otrokovice
zastoupeno: [redacted], oblastní ředitel
tel.: 733 117 626
e-mail: [redacted]@nadeje.cz

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání nebytové prostory o celkové výměře **123,27 m²** nacházející se v přízemí domu **č. p. 990**, ul. Erbenova, Otrokovice, který stojí na pozemku parc. č. st. 1116 v k. ú. Otrokovice, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Prostory jsou v době uzavření této smlouvy zkolaudovány jako potravinářská provozovna a dle výslovné dohody smluvních stran budou v souladu s projektovou dokumentací z 03/2019 po provedení stavebních úprav členěny následovně: kancelář - 24,33 m², konzultační místnost - 24,38 m², konzultační místnost - 22,91 m², školící místnost - 23,5 m², kancelář a archiv - 10,02 m², WC muži - 3,3 m², WC imobilní - 4,8 m², chodba - 7,39 m², chodba - 2,64 m² (dále jen „prostory“).
3. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Prostory dle čl. I odst. 1 je nájemce oprávněn užívat k **provedení stavebních úprav a rekonstrukci** tak, aby mohly být na základě kolaudačního souhlasu vydaného příslušným stavebním úřadem užívány k účelu: **kancelářské prostory**. Účel nájmu dle tohoto odstavce smlouvy se sjednává na období od 20. 5. 2019 až do termínu vydání kolaudačního souhlasu k užívání prostor pro účel dle č. II. odst. 2 této smlouvy.
2. Pronajaté prostory bude nájemce využívat v období od prvního dne následujícího po vydání kolaudačního souhlasu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy k účelu: **kancelářské prostory**.
3. Prostory budou sloužit k zajišťování hlavní činnosti organizace v rámci poskytování sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, případně k dalším aktivitám v rámci hlavní činnosti.

- Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavebně technickým účelem užívání pronajatých prostor, pronajímané prostory a jejich stav jsou mu známy, a vyhovují smluvnímu účelu užívání dle čl. II. odst. 1 této smlouvy a po provedení stavebních úprav a rekonstrukci nájemcem v souladu s čl. II. odst. 1 této smlouvy jsou vhodné ke smluvnímu užívání dle čl. II. odst. 2 této smlouvy.
- Nájemce se zavazuje, že stavební úpravy a rekonstrukci dle čl. II. odst. 1 této smlouvy týkající se všech dispozičních změn pronajatých prostor (příčky, dveře, úpravu podlah, malování atd.) a rovněž veškeré další úpravy, pokud je bude nutno po dobu trvání této smlouvy provést tak, aby pronajímané prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje v této souvislosti v součinnosti a po dohodě s nájemcem zabezpečit svým nákladem rekonstrukci vnitřních rozvodů (elektrozvodů a úpravu a výměny rozvodů vody, vč. sanitárního zařízení) a nezbytná povolení.
- Nájemce je oprávněn prostory užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Užívání prostor k jiným účelům bez tohoto předchozího písemného souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

III.

Úhrada nájemného

- Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši 8 423,- Kč za měsíc.
- Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním prostor, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Úhrada služeb spojených s užíváním prostor je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Zúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona.
- Měsíční předpis úhrady nájemného prostor a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši **12 606,- Kč**.
- Měsíční úhrady nájemného a záloh za poskytované služby jsou splatné 15. kalendářního dne příslušného měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, VS 7300000116 nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice.**
- V případě, že prostory je předány nájemci v průběhu měsíce, je úhrada podle článku III. odst. 4 smlouvy, nebo její poměrná část, splatná do pěti kalendářních dnů po podpisu nájemní smlouvy.
- Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování. Strany se výslovně dohodly, že finanční vypořádání provedou nejpozději v dohodnutém termínu do 31.7. roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období.
- Pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za služby a zálohy na služby za pronájem a výši záloh na služby a nájemce o tom bude pronajímatelem předem písemně vyzooměn.
- V případě prodloužení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
- Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31.03. příslušného roku. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 01.04. příslušného roku. Nový výpočtový list se předává nájemci osobně nebo se mu zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list nebo nepřevzme poštovní zásilku s výpočtovým listem do 5 pracovních dnů od odeslání, platí dohoda smluvních stran, že okamžikem odmítnutí převzít nebo pátým dnem po odeslání se považuje výpočtový list za doručení nájemci.

IV.

Doba nájmu

- Nájem je sjednán **od 20. 5. 2019** na dobu **neurčitou**.
- Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kterékoli smluvní strany.
- Výpovědní doba je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato doba platí v případě výpovědi z jiného důvodu, než neplacení nájemného a záloh na služby.

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby **déle než 1 měsíc v prodlení**, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba v tomto případě bude 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Prostory je nájemce povinen v den skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Pokud při skončení nájmu nebudou prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčeno.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním prostor (t. j. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, zajišťuje a uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty budov a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou prostory umístěny.
2. **Nájemce je povinen:**
 - a) Oznamit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
 - b) Užívat pronajaté prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
 - c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či jiné než běžné opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
 - d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
 - e) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.
 - f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle účelu užívání prostor a charakteru činnosti nájemce, a to na vlastní náklady, a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé prostory.
3. **Nájemce je oprávněn:**
 - a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a výhradně k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
 - b) Přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.
 - c) Opatřit budovu, kde se nalézá pronajatý prostor, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na budovu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

VI.

Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na těchto ujednáních

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou placeny zálohově.
 - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla bude prováděno 1x ročně dle platných právních předpisů (vyhláška č. 405/2015 Sb., v platném znění, vyhláška č. 269/2015 Sb., v platném znění, popř. předpisy je nahrazující).
 - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1x ročně. Spotřeba bude měřena podružným vodoměrem.
 - c) Vyúčtování záloh na ostatní služby uvedené ve výpočtovém listu bude prováděno 1 x ročně.
 - d) Dodávku el. energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.

- e) Odvoz odpadu spojeného s provozem pronajatého prostoru si nájemce dle zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech zajišťuje sám na vlastní náklady.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
 4. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje provoz a údržbu vodoměrů a jejich cejchování výměnným způsobem a umožní pronajímateli přístup k jejich kontrole a k odečtu vodoměrů studené vody (Cejchování vodoměrů - teplá voda - 5 roků, studená voda - 5 roků).
 5. Při výměně nebo při cejchování vodoměrů je nájemce povinen nahlásit pronajímateli konečný a počáteční stav na měřidlech.
 6. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem činnosti nájemce po dobu trvání této smlouvy (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak (čl. II. odst. 5 této smlouvy).
 7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu nebude nájemce požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.
 8. Pokud není v této smlouvě sjednáno jinak, písemnosti pronajímatele určené nájemci se doručují poštou, mohou být však doručeny i pracovníkem pronajímatele. Nebyl-li nájemce pracovníkem pošty zastížen a písemnost pronajímatele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímatele za doručenou posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
 9. Před podpisem smlouvy uhradí nájemce na účet uvedený v čl. III. odst. 4 této smlouvy, **VS 731000010** nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice finanční kauci ve výši tříměsíčního nájemného a záloh za poskytované služby, tj. částku ve výši **37 818,- Kč**. Tato kauce bude po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci vrácena za předpokladu, že nebude pronajímatelem použita na krytí škod způsobených nájemcem a/nebo na uvedení předmětu nájmu po skončení nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a/nebo započtena na dlužné nájemné a/nebo na jiné splatné pohledávky pronajímatele za nájemcem vzniklé z této smlouvy. Bude-li kauce v souladu s touto smlouvou po dobu jejího trvání Pronajímatelem částečně či zcela vyčerpána, zašle o tom pronajímatel nájemci písemné vyrozumění s výzvou, aby kauce byla do 14 dnů od doručení tohoto vyrozumění doplněna do původní výše. Nájemce je povinen výzvě Pronajímatele dle předchozí věty vyhovět a příslušnou částku v uvedené lhůtě uhradit na účet uvedený v čl. III odst. 4 této smlouvy. Porušení této povinnosti ze strany nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba je v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.
3. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a tato smlouva tak podléhá uveřejnění v registru smluv dle citovaného zákona. Pronajímatel zašle tuto smlouvu včetně všech jejích příloh správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vyjadřují svůj souhlas, aby tato smlouva byla v registru smluv uveřejněna v jeho plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.
6. Záměr města Otrokovice byl řádně zveřejněn na úřední desce od 19.11.2018 do 05.12.2018.
7. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 15.05.2019 usnesením č. RMO/46/8/19.

- Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor
a výpočet přepočtené otopné plochy
- Příloha č. 2 Ceny za služby spojené s užíváním prostor

V Otrokovicích dne 20.05.2019

.....
pronajímatel
město Otrokovice
[redacted]
starostka města

V Otrokovicích dne 20.05.2019

.....
nájemce
NADĚJE
pobočka Otrokovice
[redacted]

Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor

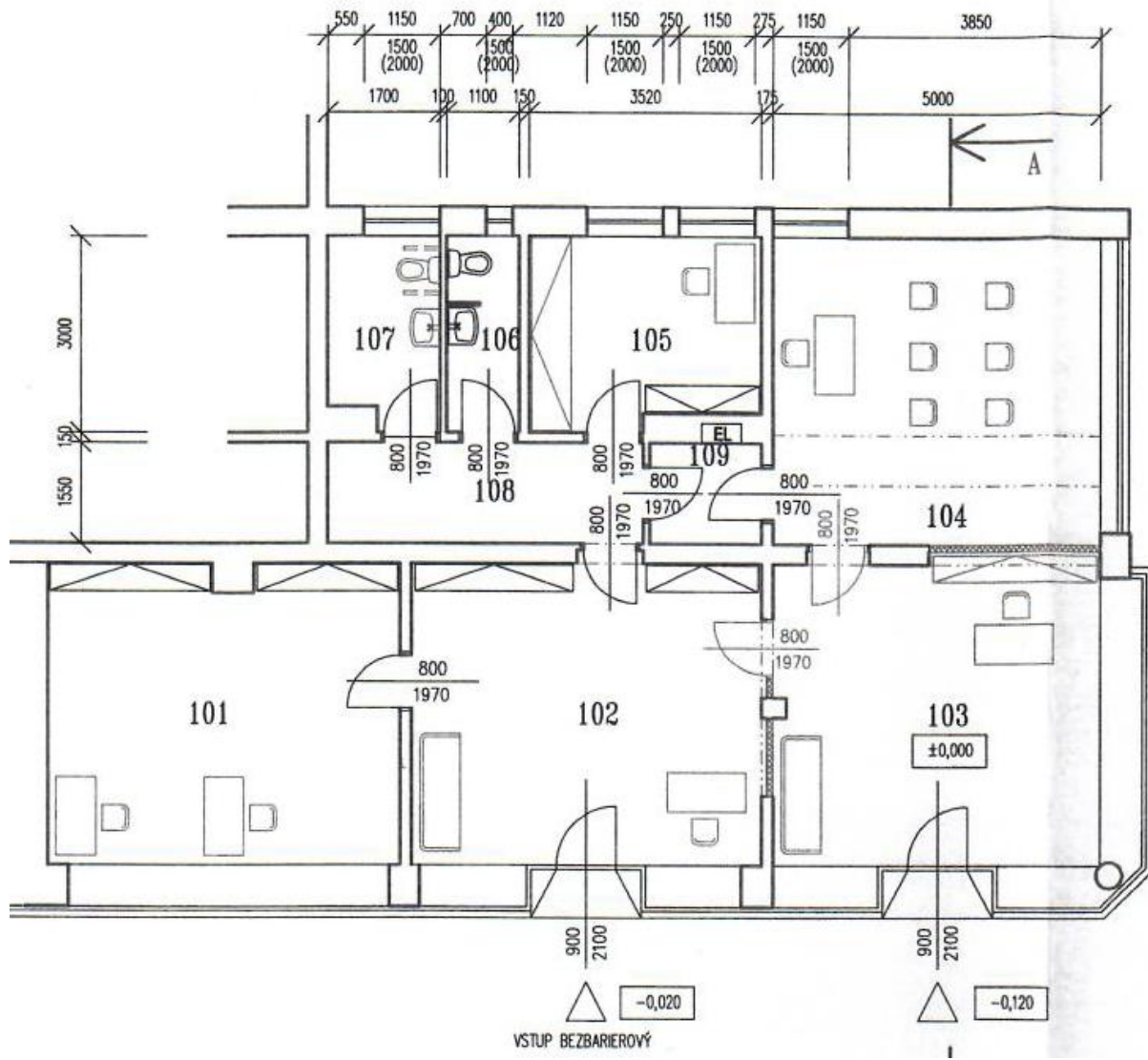
Místnosti				podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	číslo míst.	Účelovost	koef.	užívaná plocha /m ² /	cena 1 m ² /rok	
1.	101	kancelář		24,33	820	19 950,60
2.	102	konzultační místnost		24,38	820	19 991,60
3.	103	konzultační místnost		22,91	820	18 786,20
4.	104	školící místnost		23,50	820	19 270,00
5.	105	kancelář a archiv		10,02	820	8 216,40
6.	106	WC muži		3,30	820	2 706,00
7.	107	WC imobilní		4,80	820	3 936,00
8.	108	chodba		7,39	820	6 059,80
9.	109	chodba		2,64	820	2 164,80
Celkem základní nájemné za užívání prostor				123,27		101 081,40 Kč zaokr.: 101 076 Kč
Měsíční základní nájemné za užívání prostor						8 423 Kč

Výpočet přepočtené otopné plochy

kancelář	1,2	x	24,33	=	29,20
konzultační místnost	1,2	x	24,38	=	29,26
konzultační místnost	1,2	x	22,91	=	27,49
školící místnost	1,2	x	23,50	=	28,2
kancelář a archiv	1,2	x	10,02	=	12,02
WC muži	1,2	x	3,30	=	3,96
WC imobilní	1,2	x	4,80	=	5,76
chodba	0,35	x	7,39	=	2,59
chodba	0,5	x	2,64	=	1,32

Přepočtená otopná plocha c e l k e m: 139,80 m²

Předmět nájmu



Zálohy na služby spojené s užíváním prostor

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
Záloha na dodávku tepla	45 000,-
Záloha na dodávku TUV	
Záloha na dodávku el. energie	
Obstaravatelské služby	
Záloha na vodné - stočné	3 996,-
Záloha na osvětlení spol. prostor v domě	
Podíl nákl. za úklid spol. prostor v domě zajišťuje-li je pronajímatel	
Podíl nákladů za odvod dešťové vody	1 200,-
Fond údržby	
Podíl nákladů za výtah	
Spol. pojištění objektu	
Celkem roční zálohy na služby spojené s užíváním prostor	50 196 Kč
Měsíční zálohy na služby s pojené s užíváním prostor	4 183 Kč

R o č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	151 272 Kč
M ě s í č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	12 606 Kč