

# **S M L O U V A O N Á J M U**

## **Prostoru sloužícího k podnikání**

### **č. 2020-0323/SM**

Uzavřena podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

**Městem Lysá nad Labem,**  
**IČ: 00239402**  
**Husovo náměstí 23**  
**289 22 Lysá nad Labem**  
**zastoupeným starostou města, Ing. Karlem Otavou**  
**jako pronajímatelem**

a

**Centrum sociálních služeb v Lysé nad Labem z.ú.**  
**IČ: 679 82 930**  
**Nám. B. Hrozného 1743/29**  
**289 22 Lysá nad Labem**  
**zastoupeným ředitelkou paní Petrou Martiníkovou**  
**jako nájemcem**

---

#### Čl. I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem pozemku na parc. č. st. 29/6, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk na listu vlastnictví č. 3183 pro obec a k.ú. Lysá nad Labem, jehož součástí je budova č. p. 1743, na adrese Nám. B. Hrozného 1743/29, Lysá nad Labem (dále jen „budova“), ve které se nacházejí prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.

#### Čl. II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostor v přízemí (o výměře 68,2 m<sup>2</sup>) a 2.nadzemním podlaží (o výměře 85,2 m<sup>2</sup>) budovy, o celkové výměře 153,4 m<sup>2</sup>, zahrnující místnosti dle rozpisu - příloha č. 1 – rozpis pronajatých prostor, která je součástí této smlouvy (dále jen „pronajaté prostory“), za účelem poskytování sociálních služeb – azylový dům, sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, terénní programy – obyvatelům města Lysá nad Labem a obyvatelům v přilehlých obcích.

#### Čl. III. Výše nájmu

1) Výše nájemného je sjednána dohodou mezi smluvními stranami a činí částku ve výši:

**67.032,- Kč ročně**

Nájemce se zavazuje platit nájemné v měsíčních splátkách, které jsou splatné vždy k 15. dni příslušného měsíce. Měsíční nájemné činí částku ve výši 5.586,- Kč.

2) Nájemce se zavazuje hradit vedle nájemného náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (vodné, stočné) ve výši 2.300,- Kč za měsíc, které nejsou zahrnuty v nájemném a hradí se zvlášť.

3) Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného v termínu tak, jak je uvedeno shora, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý započatý den prodlení s nezaplacením nájemného.

Tuto pokutu se zavazuje zaplatit v termínu do 14 dnů od obdržení faktury, kterou mu bude celková výše smluvní pokuty vyčíslena pronajímatelem. Smluvní pokutu se nájemce zavazuje zaplatit na účet pronajímatele, číslo účtu 182-0504268369/0800, nebo hotově na pokladně pronajímatele v budově MěÚ.

4) Výše nájemného, sjednaná v čl. III. pod bodem 1) určuje nájemné, které může být pronajímatelem v každém následujícím kalendářním roce valorizováno v závislosti na průměrné roční míře inflace uvedené Českým statistickým úřadem, a to nejdříve od 1. 1. 2021. Nová výše nájemného bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo nájemci doručeno písemné oznámení o nové výši nájemného.

5) Nájemné a zálohy na služby budou hrazeny – bezhotovostně na běžný účet pronajímatele u ČS, a. s., pobočka Lysá n. L. – číslo účtu **182-0504268369/0800, VS č. 311 85.**

#### Čl. IV. Podmínky nájmu

1) Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se se stavem pronajatých prostor řádně seznámil a zavazuje se po ukončení nájemného vztahu pronajaté prostory předat zpět pronajímateli ve stejném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

2) Nájemce se zavazuje, že nebude provádět v budově žádné stavební, ani jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Dohodnuté úpravy bude provádět výhradně na svůj náklad a v souladu s povolením příslušného stavebního úřadu, které si sám obstará. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce prováděl účetní odpisy nákladů na tyto úpravy.

3) Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat pouze v souladu s touto smlouvou a v případě rozšíření účelu užívání pronajatých prostor nájemce projedná tuto skutečnost předem s pronajímatelem.

4) Nájemce ponese veškeré náklady na reklamu a na nemovitosti je oprávněn osadit poutač, vývěsní štít, osvětlení, neonové osvětlení nebo jiné zařízení, sloužící reklamě, a to pouze za souhlasu pronajímatele a příslušného orgánu státní správy, který si sám obstará. Pokud tento svůj závazek poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat neprodleně odstranění takových úprav nebo případně tuto smlouvu vypovědět dle čl. VII. odst. 2).

5) Pronajímatel si vyhrazuje právo schválit grafické zpracování reklamy viditelné z vnějšku pronajatých prostor.

6) Pro podnájem pronajatých prostor za jiným účelem si musí nájemce předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Nebude-li udělen, nesmí pronajaté prostory podnajímat třetí osobě. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k podnájmu část prostor k tomu určených za účelem azylového bydlení.

7) Nájemce se zavazuje zacházet s pronajatými prostorami šetrně, udržovat je v dobrém technickém stavu (tzn. opravy a údržbu pronajatých prostor do výše 20.000,- Kč ročně si hradí nájemce ze svých prostředků), starat se o řádný úklid.

8) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečných odkladů pronajímateli potřebu těch oprav v pronajatých prostorech, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu pronajatých prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění na svůj náklad a požadovat od něj náhradu.

9) Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání pronajatých prostor nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6ti měsíců od odstranění závad.

10) Nájemce se zavazuje dodržovat všechny příslušné technické, hygienické, požární a bezpečnostní předpisy. Dále se nájemce zavazuje zajistit úklid pronajatých prostor na své náklady.

#### Čl. V. Zvláštní ujednání

1) V případě změny vlastníka předmětné nemovitosti přecházejí veškerá práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy na právní nástupce pronajímatele.

2) Jestliže se některé ustanovení této smlouvy, nebo jeho část ukáže jako neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, nebude tím dotčena platnost ani účinnost této smlouvy jako celku. V takovém případě se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, v rámci kterého změní nebo přizpůsobí takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení tak, aby bylo dosaženo úpravy odpovídající účelu takového ustanovení a úmyslu smluvních stran v době uzavření této smlouvy a hospodářského výsledku nejbližšího hospodářskému výsledku, kterého by bylo dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením, popřípadě podniknou jakékoliv další právní kroky vedoucí k realizaci původního účelu takového ustanovení.

3) Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – rozpis pronajatých prostor.

#### Čl. VI. Doba nájmu

1) Smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

2) Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a předat pronajímateli. O předání pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen platit nájemné až do úplného vyklizení pronajatých prostor a řádného předání těchto prostor pronajímateli, ledaže bude pronajímatel s převzetím vyklizených pronajatých prostor v prodloužení.

## Čl. VII. Výpověď smlouvy

- 1) Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od 1. dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Důvodem pro výpověď s výpovědní dobou 3 měsíce ze strany pronajímatele je porušení podmínek smlouvy ze strany nájemce, který přes písemnou výzvu, ve které pronajímatel poskytne přiměřenou lhůtu pro odstranění porušení ze strany nájemce (za porušení podmínek smlouvy se považuje opožděná úhrada nájemného o více než jeden měsíc, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo jiné závažné porušení povinností nájemce) porušení neodstraní.
- 3) Důvodem pro výpověď s výpovědní dobou 3 měsíce ze strany nájemce může být porušení podmínek smlouvy ze strany pronajímatele, který přes písemnou výzvu, ve které nájemce poskytne přiměřenou lhůtu pro odstranění porušení ze strany pronajímatele (za porušení podmínek smlouvy se považuje nezajištění řádného plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno, nebo jiné závažné porušení povinností pronajímatele) porušení neodstraní. Důvodem pro výpověď ze strany nájemce je také, pokud nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory určeny nebo přestanou-li být pronajaté prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti.
- 4) Nad rámec výše uvedených výpovědních důvodů je pronajímatel i nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s 6 měsíční výpovědní dobou počínající běžet 1. dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5) Po ukončení nájmu se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů vyrovnat veškeré své závazky a pohledávky, vyplývající z užívání pronajatých prostor.

## Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.
- 2) Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou ve smlouvě upravena, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými předpisy.
- 3) Uzavření této smlouvy schválila RM usnesením č. 345 ze dne 17.6.2020 Záměr na pronájem prostor sloužících k podnikání byl vyvěšen dne 18. 5. 2020 a sejmuto byl dne 1. 6. 2020.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž si nájemce ponechá jeden a pronajímatel dva stejnopisy.
- 5) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Smlouvy uzavřené městem“ vedeném městem Lysá nad Labem, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv

omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Lysá nad Labem ([www.mestolysa.cz](http://www.mestolysa.cz)), a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

6) Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění provede odpovědný zaměstnanec Města Lysá nad Labem ve lhůtě 15 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Do 3 dnů pak protistranu informuje o splnění této povinnosti a o případných změnách a opravách provedených v registru smluv.

V Lysé nad Labem dne 25.6.2020

Ing. Karel Otava - starosta

-----  
**Město Lysá nad Labem**

Petra Martiníková - ředitelka

-----  
**Centrum sociálních služeb v Lysé nad Labem z.ú.**

# Příloha č. 1

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v Lysé nad Labem  
na adrese Nám. B.Hrozného 1743/29, uzavřená mezi

**Městem Lysá nad Labem,**  
**IČ: 00239402**  
**Husovo náměstí 23**  
**289 22 Lysá nad Labem**  
**zastoupeným starostou města, Ing. Karlem Otavou**  
jako pronajímatelem

a

**Centrum sociálních služeb v Lysé nad Labem z.ú.**  
**IČ: 679 82 930**  
**Nám. B. Hrozného 1743/29**  
**289 22 Lysá nad Labem**  
**zastoupeným ředitelkou paní Petrou Martiníkovou**  
jako nájemcem

---

Rozpis pronajatých prostor sloužících k podnikání:

Jedná se o prostory v přízemí (o výměře 68,2 m<sup>2</sup>) a 2. nadzemním podlaží (o výměře 85,2 m<sup>2</sup>) budovy, o celkové výměře 153,4 m<sup>2</sup> budovy na adrese Nám. B. Hrozného 1743/29, Lysá nad Labem.

**Přízemí:**

1. místnost	44,00 m <sup>2</sup>
2. místnost	19,90 m <sup>2</sup>
WC+umývárna	4,30 m <sup>2</sup>
<b>Výměra přízemí c e l k e m:</b>	<b>68,20 m<sup>2</sup></b>

**2. nadzemní podlaží:**

1. místnost	45,30 m <sup>2</sup>
2. místnost	19,10 m <sup>2</sup>
kuchyňka	9,70 m <sup>2</sup>
chodba+schodiště	8,50 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Výměra 2. NP c e l k e m:</b>	<b>85,20 m<sup>2</sup></b>

**Celková výměra pronajatých prostor: 153,40 m<sup>2</sup>**

V Lysé nad Labem dne 25.6.2020

Ing. Karel Otava - starosta

Petra Martiníková - ředitelka

-----  
Město Lysá nad Labem

-----  
Centrum sociálních služeb v Lysé nad Labem z.ú.