

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

ve smyslu § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Centrum sociálních služeb Jablonec nad Nisou, p. o.

Emilie Floriánové 1736/8

466 01 Jablonec nad Nisou

IČ: 432 56 503

zastoupená: Naděždou Jozífkovou, ředitelkou

kontaktní osoba: Jaroslav Pešek

e-mail: vnitrni.sprava@centrumjablonec.cz

telefon: [REDAKCE]

(dále jen **pronajímatel**)

a

FOKUS Liberec, o.p.s.

Nezvalova 662/18, 460 15 Liberec 15

IČO: 46749411

zastoupený: PhDr. Janou Horákovou, ředitelkou

e-mail: j.horakova@fokusliberec.cz

mobil: [REDAKCE]

(dále jen **nájemce**)

I.

Předmět smlouvy, doba, účel

1. Pronajímatel, jakožto správce svěřeného majetku města Jablonec nad Nisou, pronajímá na základě této smlouvy výše uvedenému nájemci **následující prostory o celkové výměře 86,21 m²** objektu Centra sociálních služeb Jablonec nad Nisou, p. o., Emilie Floriánové 1736/8, Jablonec nad Nisou. Předmětem nájmu jsou i movité věci, které tvoří součást pronajatého nebytového prostoru a jedno vyhrazené parkovací místo na parkovišti v areálu objektu a sociální zařízení jen pro zaměstnance. Záměr pronajmout předmětný nebytový prostor byl v souladu s ustanovením zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů schválen dne 25. 6. 2020 usnesením RM/317/2020.
2. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory na dobu určitou **od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2026**

- Technický prostor (patro 1b)	8,97 m²
- Šatna (patro 1a)	11,02 m²
- Kavárna a recepce se zázemím (patro 2a)	66,22 m²
Celková výměra nebytových prostor	86,21 m²

3. Účelem nájmu je provozování recepce a kavárny, která je tréninkovým pracovištěm sociální služby Sociálně terapeutické dílny a nabízí chráněná pracovní místa. Pronajímatel přenechává nebytový prostor i k podnikatelské činnosti nájemce, a to za účelem provozování živnosti: „hostinská činnost“.
4. Nájemce má právo užívat i společné prostory objektu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor: výtah, sociální zařízení, parkoviště a venkovní plochy v areálu.

II.

Cena nájemného a platební podmínky

1. Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši **30,- Kč/m²** měsíčně za nájem nebytového prostoru, záloha na služby je stanovena dle splátkového kalendáře na každý rok zvlášť. Do služeb jsou zahrnovány tyto náklady: **spotřeba plynu, spotřeba elektrické energie, spotřeba vody, servis výtahu, zabezpečení objektu, sběr, svoz a odstranění komunálního odpadu, náklady na menší opravy, úklid a údržba společných prostor včetně parkoviště**. Nájemné i vyúčtování za služby se zaokrouhluje na celé koruny. Pronajímatel není plátcem DPH.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné včetně záloh za služby spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru řádně a včas na účet pronajímatele č. **15630451/0100** u Komerční banky, a.s. Splatnost nájemného včetně záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru je do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
3. V případě nezaplacení nájemného a záloh na sdružené služby ze strany nájemce řádně a včas se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn měnit výši nájemného, a to s účinností od prvního dne měsíce, v němž bude zveřejněna Českým statistickým úřadem míra inflace za uplynulý kalendářní rok, a to o zveřejněnou míru inflace. O zvýšení nájemného, termínu počátku placení zvýšeného nájemného bude nájemce ze strany pronajímatele písemně informován.
5. Nájemné a zálohy na služby spojené s pronájmem jsou stanoveny ve splátkovém kalendáři, který je aktualizován vždy po zúčtovacím období příslušného roku. Konečné vyúčtování služeb je prováděno na základě užívané podlahové plochy a poměrového měření vždy po obdržení faktur od dodavatelů služeb za příslušný rok.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí nebytového prostoru ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání potvrzuje.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu smlouvenému v této smlouvě. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory tak, aby na něm nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, může pronajímatel po předchozím písemném upozornění od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. V případě užívání nebytových prostor nebo jejich částí k jinému než dohodnutému účelu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád vydaný pronajímatelem. Nájemce prohlašuje, že obdržel Provozní řád Centra sociálních služeb Jablonec nad Nisou, p. o. Emilie Floriánové 1736/8, Jablonec nad Nisou (dále Provozní řád), že s ním byl projednán a že mu plně porozuměl.
5. Nájemce je si vědom, že budova je zabezpečena elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) a interním technickým záznamovým systémem (CCTV), tj. vnitřním i vnějším kamerovým okruhem pro sledování vnitřního a vnějšího prostoru z důvodu ochrany majetku a zdraví klientů. Zabezpečovací systém je provozován v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. a nařízením Evropského parlamentu a rady (EU) 679/2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů.
6. Nájemce je povinen zdržet se jednání, která by rušila nebo omezovala výkon ostatních nájemních a užívacích práv třetích osob a pronajímatele v objektu.
7. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, zejména stavební úpravy pronajatého nebytového prostoru, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně (tj. i elektronicky) oznámit pronajímateli potřebu rozsáhlejších oprav a umožnit provedení těchto nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku prodlení vznikla.
9. Nájemce je povinen na své náklady pojistit věci v nebytovém prostoru.

10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětného nebytového prostoru. Za obvyklé udržování se považují tyto opravy pronajatých prostor a vnitřního vybavení:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy obkladu, stěn a stropů,
 - c) opravy jednotlivých částí oken a dveří, a to výměny kování, klik, rolet a žaluzií,
 - d) výměny vypínačů, zásuvek a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - e) opravy a výměny kuchyňských linek, sifonů, lapačů tuku, výlevek, dřezů, mísících baterií a umyvadel.
11. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v dobrém stavu a opravovat jej s maximální možnou péčí. Je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil nájemce nebo osoby, kterým umožnil vstup do prostor spolkového domu. Pokud se tak nestane, je pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
12. Nájemce prostory ve spolkovém domě používá v souladu s Provozním řádem pronajímatele a to k aktivitám, které jsou v jednotlivých prostorech povoleny a které neohrožují zdraví, bezpečnost a hygienické normy. Nájemce se zdržuje v pronajatých prostorech a užívá je dle sjednaných podmínek, akce soukromého, komerčního a obchodního charakteru (oslavy narozenin, prodejní akce typu šmejdi apod.) jsou zakázány.
13. Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména hygienickými, bezpečnostními a protipožárními, tj. dbát povinností dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva vnitra ČR č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), a na vlastní náklady provádět revize všech zařízení, které používá při své činnosti, a odstraňovat případné závady.
14. Pronajímatel předá nájemci protokolárně čipy a klíče od pronajatých prostor a bezpečnostní kód do elektronického zabezpečovacího systému na základě Provozního řádu a Ujednání o užívání prostor spolkového domu. Nájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o systému EZS a přidělených kódech, nepředávat je nepovolaným osobám.
15. Nájemce dodržuje režim spolkového domu tj., zákaz kouření, zákaz nadměrného užívání alkoholických nápojů, zákaz užívání omamných látek, zákaz vstupu psů či jiných zvířat, zákaz manipulace s otevřeným ohněm a pyrotechnikou v budově spolkového domu (včetně areálu), zákaz přenášení nábytku z jiných prostor, používání zadního vchodu jen zaměstnanci a vozíčkáři, provozní dobou spolkového domu určenou pro nájemce pondělí až pátek 7.30 až 20.00 hod.
16. Nájemce je povinen zajistit každodenní úklid pronajatých prostor a likvidaci odpadu v souladu s platnými předpisy.
17. Nájemce je povinen dodržovat režim zamykání při opuštění budovy po 18. hodině, zkontrolovat uzavření dveří vchodu pro zaměstnance (na parkoviště) tak, aby byl zamezen vstup nepovolaných osob do budovy.
18. Veškeré platby za výjezdy bezpečnostní služby, které nájemce prokazatelně způsobí (viz. EZS), budou přeúčtovány nájemci.
19. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
20. Za úrazy, k nimž dojde v pronajatých nebytových prostorech, odpovídá nájemce.
21. Nájemce je oprávněn umístit na objekt, ve kterém má pronajaty nebytové prostory, označení firmy, reklamní a jiné zařízení, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy a jejichž umístění a grafické návrhy byly předem odsouhlaseny pronajímatelem. Tato označení a zařízení musí nájemce ke dni ukončení nájmu z objektu odstranit.
22. Nájemce je povinen dodržovat zákaz instalování vlastní výzdoby, reklam a jiných předmětů, které by poškodily vybavení, stěny ve společných prostorách spolkového domu.
23. Nájemce je oprávněn využívat informační servis recepce sídlící v patře 2a, s provozní dobou pondělí – pátek 8:00-12:00, 13:00-18:00 hod.

IV. Zánik nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Z důvodu vážného porušení povinností nájemcem i pronajímatelem je možno od smlouvy okamžitě písemně odstoupit v případech, kdy:
 - a) nájemce užívá prostory a vybavení v rozporu s účelem, ke kterému mu byly poskytnuty,
 - b) nájemce poruší ustanovení odstavce III. bodu 4.,
 - c) nájemce neuhradil úhradu za užívání prostor ani v náhradním termínu přes písemné upozornění,
 - d) nájemce přenechal prostory a vybavení do užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - e) pronajímatel neinformoval nájemce o závažných skutečnostech majících vliv na bezproblémové užívání pronajatých prostor (např. změna vlastníka),
 - f) pronajímatel neodstraní závažné vady (zatékání, plíseň...), bránící bezproblémovému užívání pronajatých prostor.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté nebytové prostory pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k pronajímatelem povoleným úpravám, a to nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Nepředá-li nájemce v této lhůtě pronajaté nebytové prostory, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného a dále další škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

V. Zvláštní ujednání

1. Pojištění proti živelným událostem a protipožární ochranu objektu zajistí pronajímatel na své náklady.
2. Připojení objektu a rozvod sítě internet zajišťuje pronajímatel, nájemce si samostatně uzavírá smlouvu s konkrétním poskytovatelem, kterého vybírá pronajímatel. Nájemce nesmí umísťovat na objekt jakékoliv antény nebo datové kabely.

VI. Závěrečná ustanovení a prohlášení smluvních stran

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, jedno obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
3. Smluvní strany čestně prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí a plně a bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem. Dále prohlašují, že smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za jinak nevýhodných okolností. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jablonci nad Nisou dne 24. 7. 2020

V Liberci dne 3. 8. 2020

.....
**Centrum sociálních služeb
Jablonec nad Nisou, p. o**

.....
FOKUS Liberec, o.p.s.