

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů

I.

Smluvní strany

Město Černošice

Zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou

Sídlo: Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

IČ: 00241121

DIČ: CZ00241121

Číslo účtu: 9021-388063349/0800, VS:

Na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Pedagogicko-psychologická poradna Středočeského kraje, Kolín, Jaselská 826, příspěvková organizace Středočeského kraje

Zastoupená: [REDACTED], ředitelkou

Sídlo: Jaselská 826, 280 02 Kolín - Kolín IV

IČ: 70836311

DIČ: není plátce DPH

Číslo účtu: 5494797349/0800

Na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

(dále jen „**smlouva**“)

II.

Předmět nájmu, účel a rozsah nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 478 v k.ú. a obci Černošice, jehož součástí je budova č. p. 228 v ulici Poštovní v Černošicích (dále jen „**budova**“).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory o celkové výměře 124,92 m² situované v 1. NP budovy (dále jen „**předmět nájmu**“), které jsou vymezeny v grafickém znázornění, které je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako pracoviště Pedagogicko-psychologické poradny Středočeského kraje. Nájemce není oprávněn využívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k jiným účelům.

4. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na **dobu určitou od 01. 11. 2021 do 31. 10. 2024.**
2. Smluvní strany si dohodly, že nájem se po uplynutí doby nájmu dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy automaticky změní na nájem na dobu neurčitou, ledaže jedna smluvní strana nejpozději 6 měsíců před skončením doby nájmu dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy sdělí písemně druhé smluvní straně, že s automatickým prodloužením doby nájmu na dobu neurčitou nesouhlasí.
3. Pronajímatel zpřístupní nájemci předmět nájmu k užívání nejpozději v den počátku doby trvání nájmu

IV.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Za nájem dle této smlouvy se sjednává nájemné ve výši **25.600 Kč/měsíc**. Nájemné bude hrazeno předem nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce, za které je nájemné placeno, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem č. 6009000015.
2. Nájemce se dále zavazuje k placení úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu takto:
 - **Úhrady za dodávku studené vody a odvádění odpadních vod** – nájemce zaplatí úhradu za dodávku studené vody a odvádění odpadních vod dle skutečné spotřeby zjištěné na základě odečtu ze samostatného (tzv. podružného) vodoměru instalovaného pro dodávku studené vody pro předmět nájmu. Na úhradu nákladů za dodávku vody a odvádění odpadních vod nebude nájemce hradit pronajímateli měsíční zálohy, ale pronajímatel 1x za jeden rok trvání nájmu vyúčtuje nájemci tyto úhrady. Pronajímatel za účelem zaplacení úhrad doručí nájemci fakturu se splatností 14 dnů ode dne jejího doručení.
3. Dodávka elektrické energie do předmětu nájmu bude zajištěna samostatně mezi nájemcem a jím zvoleným poskytovatelem této služby, a to na základě příslušné smlouvy mezi nimi uzavřené. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za dodávky či platby s dodávkou elektrické energie do předmětu nájmu spojené.
4. Nájemce bere na vědomí, že teplo je dodáváno elektrickým kotlem umístěným v předmětu nájmu, a že teplá voda je ohřívána průtokovým ohřívačem.
5. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem skrze Městský úřad Černošice, Technické služby smlouvu o využití systému nakládání s komunálním odpadem zavedeným městem, a to nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí platnosti této smlouvy. Na základě popsané smlouvy bude nájemci účtována

- platba za svoz komunálního odpadu a cena za zapojení do systému sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.
6. Nájemce si sám zajistí internetové připojení předmětu nájmu; úhradu za internetové připojení zaplatí nájemce poskytovateli této služby.
 7. Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za přerušení, výpadky či kvalitu dodávaných služeb. Pronajímatel může být odpovědný za přerušení, výpadky či kvalitu dodávaných služeb pouze v případě, že toto přerušení, výpadky či zhoršení kvality sám úmyslně způsobí porušením svých smluvních povinností.
 8. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ vyjádřenou přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Za tímto účelem je pronajímatel povinen zaslat nájemci písemné oznámení o nové výši nájemného, a to nejpozději do 30. 3. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen platit nájemné zvýšené dle tohoto odstavce vždy od 1. 4. každého kalendářního roku. V případě, že pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu ani do jiného užívání třetí osobě. V případě porušení této povinnosti nájemcem je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď bez výpovědní doby. V takovém případě nájem skončí okamžikem doručení výpovědi nájemci.
2. Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební ani jiné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; provede-li nájemce takovou změnu předmětu nájmu, je povinen uvést předmět nájmu do stavu, v jakém jej převzal, a to bez zbytečného odkladu po výzvě pronajímatele.
3. O stavu předmětu nájmu včetně zapsání stavu vodoměru před začátkem a po ukončení nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.
4. Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně pečovat a chránit jej, zejména před poškozením, či zničením. Nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu jednáním třetích osob.
5. Nájemce je na předmětu nájmu povinen zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy. Dle vůle smluvních stran se drobnými opravami rozumí takové opravy předmětu nájmu, jejichž účelem nebude obnova, výměna nebo oprava rozhodujících stavebních součástí a zařízení dodaných pronajímatelem na předmětu nájmu a jejichž hodnota nepřesáhne částku 10 000 Kč bez DPH v každém jednotlivém případě. Běžnou údržbou se rozumí náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání (např. malování, oprava omítek, čištění podlah a zanesených odpadů, výměna opotřebovaných součástí a příslušenství atd.).
6. Pronajímatel doporučuje nájemci, aby si na svůj náklad zajistil pojištění předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené či vzniklé jiným osobám v důsledku činnosti nájemce.
7. V případě, že nájemce provede s písemným souhlasem pronajímatele technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části, zavazuje se nájemce při skončení

- nájmu technické zhodnocení odstranit a uvést předmět nájmu do stavu, v jakém jej převzal, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
8. Nájemce prohlašuje, že v souladu s § 1765 odst. 2 občanského zákoníku přebírá na sebe nebezpečí změny okolností.
 9. Nájemce je povinen na své náklady provádět pravidelné revize, kontroly a jiné úkony vyplývající z právních předpisů, a to zařízení, věci a technologií, které si do předmětu nájmu pořídí na své náklady, ledaže se smluvní strany dohodnou na tom, že specifikované úkony zařídí pronajímatel na účet nájemce.
 10. Nájemce se zavazuje, že uhradí pronajímateli náklady vynaložené na pravidelné revize, kontroly a jiné úkony vyplývající z právních předpisů, a to zařízení, věci a technologií, které jsou součástí předmětu nájmu (zejména revize elektrokotle a hasicích přístrojů). Za tímto účelem doručí pronajímatel nájemci fakturu se splatností 14 dnů ode dne jejího doručení.
 11. Nájemce výslovně prohlašuje, že ho pronajímatel upozornil, že v průběhu trvání nájmu může pronajímatel přistoupit k rekonstrukci budovy, což může omezit užívání předmětu nájmu. Za takových okolností se smluvní strany dohodnou na úpravě svých práv a povinností vyplývajících z nájmu (např. sleva na nájemném).
 12. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
 13. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený přístup do předmětu nájmu.
 14. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby bylo možno předmět nájmu řádně užívat k účelu dle této smlouvy.
 15. Pronajímatel je oprávněn navštívit předmět nájmu za účelem kontroly řádného užívání po předchozí domluvě s nájemcem a za jeho přítomnosti.
 16. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci umístění loga nájemce na fasádě budovy po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou skončí:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí smluvní strany v souladu s ustanoveními této smlouvy nebo v souladu s ustanoveními občanského zákoníku;
2. Nájem lze ukončit písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele bez uvedení důvodu ve výpovědní době 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu ani do 30 dnů ode dne zahájení nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. Toto právo má nájemce jen tehdy, pokud pronajímateli poskytl veškerou potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů od skončení nájmu odevzdat pronajímateli zpět vyklizený předmět nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s výjimkou běžného opotřebení. Tímto ustanovením není dotčen čl. V. odst. 7 této smlouvy. Předmět nájmu je odevzdán v případě, že nájemce odevzdá klíče

od předmětu nájmu a pronajímateli nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. V případě, že nájemce nevyklidí své věci z předmětu nájmu ani do 30 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce.

VII.

Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy a/nebo úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle odst. IV. odst. 2 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,25 % denně z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Pro případ porušení kteréhokoliv jednotlivého ustanovení této smlouvy nájemcem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč (slovy dva tisíce korun českých) za každé jednotlivé porušení stanovených povinností, přičemž smluvní pokutu lze ukládat opakovaně. Ustanovení tohoto odstavce se nevztahuje na porušení povinnosti nájemce uvedené v čl. IV. odst. 1 a odst. 2 této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k její úhradě nájemci. Uplatněním této smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy, ani smlouvy jako celku, pokud je takovéto ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Účastníci smlouvy se po zjištění této skutečnosti zavazují takovéto ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit novým platným a účinným ustanovením, které bude svým obsahem a účelem co možná nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a vztahuje se na něj povinnost zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv, což je podmínkou její účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel nejpozději do 30 dnů ode dne jejího uzavření. Nájemce souhlasí se zveřejněním celé smlouvy v registru smluv.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, jedno pro každou ze smluvních stran.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit a/nebo zastavit třetí osobě, zcela nebo zčásti jakoukoliv pohledávku, dluh, právo a/nebo povinnost vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, ani postoupit smlouvu jako celek.

6. Tato smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet a v této souvislosti nájemce uděluje souhlas se zveřejněním názvu svého účtu. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách pronajímatele bez podpisů ke smlouvě připojených.
8. Pronajímatel (město Černošice) ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) osvědčuje, že
 - a) záměr pronajmout předmět nájmu zveřejnilo po dobu od 18. 05. 021 do 04. 06. 2021 vyvěšením na elektronické úřední desce městského úřadu dle § 39 odst. 1 zákona o obcích a
 - b) uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Černošice na její 77. schůzi konané dne 28. 06. 2021 (usnesení č. **R/77/19/2021**) tak, jak to vyžaduje § 102 odst. 3 zákona o obcích,
čímž jsou splněny podmínky platnosti tohoto jeho právního jednání.
9. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, že ji neuzavírají v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich, což stvrzují svými podpisy.
11. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:

Tato smlouva byla schválena v souladu se zák. 129/2000 Sb. o krajích, ve znění pozdějších předpisů, usnesením Rady Středočeského kraje č. 078-40/2021/RK ze dne 21. 10. 2021.

Příloha č. 1 – Půdorys nebytových prostor k nájmu

V Černošicích dne.....2021

V Kolíně dne 3. 11. 2021

Mgr. Filip
Kořínek

Digitálně podepsal Mgr. Filip
Kořínek
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-00241121,
o=Město Černošice, ou=549,
cn=Mgr. Filip Kořínek, sn=Kořínek,
givenName=Filip,
serialNumber=P49683,
title=starosta
Datum: 2021.11.03 14:44:42 +01'00'

Město Černošice

Mgr. Filip Kořínek, starosta

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

Digitálně podepsal

[Redacted Signature]

Datum: 2021.11.03

09:58:13 +01'00'

PPP SK, Kolín, Jaselská 826, p. o.

[Redacted Signature], ředitelka