**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

1. Ing. Pavel Chvosta

Bytem: xxxxxxxxx 18200 Praha 8

narozen: xxxx 1955

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „Pronajímatel")

2. Centrum sociálních služeb Bystré

se sídlem: Školní čp. 319, 569 92 Bystré

IČO:75007932

zastoupen: Mgr. Ivo Musilem, ředitelem

zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, vložka Pr 605

bankovní spojení:

dále jen "Nájemce" na straně druhé

dále jednotlivě jako "Smluvní strana" uzavírají v souladu

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

(dále jen "občanský zákoník"), tuto Nájemní smlouvu (dále jen "Smlouva").

1. **Předmět Smlouvy**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc, č. st. 701, jehož součástí je i budova č. p, 6, nacházející se pod adresou nám. Na podkově 6, 569 92 Bystré (dále jen "Budova"), zapsaný na

listu vlastnictví č. 681 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický

kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, pro obec Bystré, katastrální území Bystré u Poličky,

1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory nacházející se

v 1. nadzemním a v 1. podzemním podlaží Budovy sestávající z:

1. NP:

735/gf/102 (poníženo o prostor ATM) o výměře 22,16 m2

735/gf/102ao výměře 29,96 m2

735/gf/103o výměře 7,96 m2

735/gf/104o výměře 24,27 m2

735/gf/105o výměře 1,35 m2

735/gf/105ao výměře 1,20 m2

735/gf/106o výměře 3,42 m2

l.PP:

místnost č. 1 o výměře 7,31

místnost č, 2 o výměře 18,38

místnost č. 3 o výměře 2,12

místnost č. 4 o výměře 1,25

místnost č. 5 o výměře 1,25

místnost č. 1010 výměře 8,97

místnost č. 102 o výměře 4,78

místnost č. 103 o výměře 2,35

místnost č, 104 o výměře 3,11

místnost č. 105 o výměře 6,54

místnost č. 106 o výměře 52,47

místnost č, 107 o výměře 5,71

místnost č. 108 o výměře 12,71

místnost č. 109 o výměře 8,12

celkem 225,39m2

(dále tyto prostory jako "Předmět nájmu").

Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je

Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s původním účelem nájmu a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. Předmět nájmu bude využíván jako Sociálně terapeutická dílna (§ 67, zákona č. 108/ 2006 Sb) Centra sociálních služeb Bystré.

1. **Práva a povinnosti Smluvních stran**

2.1. Pronajímatel se zavazuje:

a) zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu nájmu;

b) provádět veškeré opravy s výjimkou těch, které dle této Smlouvy provádí Nájemce;

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých Smluvní strany v době uzavření této Smlouvy věděly a

které nebrání v užívání věci.

2.2. Nájemce se zavazuje:

a) užívat Předmět nájmu pouze k účelu, k němuž je stavebně technicky a veřejnoprávně

(např. kolaudačně) určen.

b)užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;

c) užívat Předmět nájmu tak, aby nehrozila Pronajímateli žádná bezpečnostní rizika;

d) platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu sjednané nájemné a úhrady za

Služby, vše ve lhůtách a způsobem stanoveným v této Smlouvě;

e) po dobu trvání nájmu hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu

nájmu (opravy do výše 3 tisíc Kč) a údržbu a opravy spojené s každodenním užíváním předmětu nájmu, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v prostorách, dále úklid a denní údržbu Předmětu nájmu včetně odklízení odpadků, vyprazdňování košů a čištění popelníků, utírání prachu z osvětlení,

opravy podlah a vymalování nebo natírání vnitřních povrchů v příslušných intervalech;

f) dodržovat klid a pořádek v Předmětu nájmu, a to v mezích běžného provozu tak, aby

nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy'. Nájemce nebude v Předmětu nájmu provozovat

činnost, která by poškozovala dobré jméno Pronajímatele, narušovala dobré mravy,

způsobovala nadměrný hluk nebo jinak obtěžovala okolí;

g*)* zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; dále je povinen mít vyvěšeny aktuální

požárně poplachové směrnice;

h*)* umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Předmětu nájmu za účelem

provedení kontroly užívání a stavu Předmětu nájmu, k odstranění havárie nebo provedení

oprav v Předmětu nájmu, které má povinnost provést Pronajímatel. Pokud se Smluvní

strany nedohodnou jinak, je Pronajímatel povinen písemně uvědomit Nájemce o této

kontrole alespoň jeden pracovní den předem. V případě hrozícího nebezpečí poškození

Předmětu nájmu je Pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Předmětu

nájmu bez předchozího upozornění Nájemce v kterémkoliv dni a čase;

i)neprodleně oznámit Pronajímateli požár vzniklý v Předmětu nájmu nebo společných

prostorech;

j) nepřenechat do užívání Předmět nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu

Pronajímatele;

k) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit

charakter nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

provádění výše uvedených úprav bez písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za

hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a Nájemce je povinen na svůj náklad

tyto úpravy ihned odstranit. Porušení podmínek stanovených tímto bodem Smlouvy může

být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany Pronajímatelů. Za porušení povinností

Nájemce dle tohoto bodu jsou Pronajímatelé oprávněni požadovat po Nájemci zaplacení

smluvní pokuty ve výši 10. 000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy

k zaplacení. Případnou smluvní pokutu bude Nájemce hradit na účet Pronajímatele, který

vystaví daňový doklad;

l)provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními, tedy za účelem provozování služby Sociálně terapeutická dílna (§ 67, zákona č. 108/ 2006 Sb.) Centra sociálních služeb Bystré.

m) písemně sdělit Pronajímateli jména osob, včetně kontaktních adres a telefonického

spojení, se kterými se bude možné v mimopracovní době kontaktovat pro případ

mimořádných událostí;

n) sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou

Nájemcem třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu anebo společných

prostor;

o) v Předmětu nájmu na své náklady zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů,

Provádět roční kontroly PO a BOZP. Nájemce je povinen poskytnout součinnost

(předkládá doklady a revize) a být přítomen při kontrolách veřejnoprávních orgánů -

HZS, inspektorát bezp. práce atd.;

p) oznamovat Pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v Předmětu nájmu, které

provádí Pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby;

q) zajišťovat, hradit a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a

prostředků PO, které jsou součástí Předmětu nájmu, dále elektrických a plynových

spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu,

a to v souladu s termíny, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy

r) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli zpět Předmět nájmu

v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému

opotřebení při řádném užívání. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude

Pronajímatelem vyhotoven Protokol o předání/převzetí Předmětu nájmu, který bude

stvrzen podpisy všech Smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li

Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, je Nájemce

povinen zaplatit Pronajímateli jako náhradu za užívání Předmětu nájmu alikvotní část

nájemného platného pro poslední měsíc účinnosti Smlouvy za každý i započatý den, a to

až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně i odevzdá. Náhrada je

splatná v termínech stanovených Smlouvou pro placení nájemného.

2.3. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu je předaným pracovištěm Nájemci. Před

zahájením činnosti Nájemce zajistí Pronajímatel, aby určený vedoucí zaměstnanec Nájemce byl

seznámen s předpisy k zajištění bezpečnosti práce a požární ochrany platnými pro pobyt osob a

činnost v objektu Pronajímatele a Nájemce zajistí stejné seznámení s těmito předpisy

podřízených zaměstnanců Nájemce. Tento vedoucí zaměstnanec zajišťuje pravidelné školení o

BOZP a PO, jehož součástí je seznámení zaměstnanců i s obsahem uvedených předpisů.

1. **Nájemné a úhrady za služby**

3.1 Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši 210 000 Kč ročně, tj. 17 500 Kč měsíčně. Úhrada nájemného bude probíhat měsíčně vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce formou bezhotovostního převodu na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné je osvobozeno od DPH. Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. stal-li se plátcem DPH. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné a zálohy na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

3.2Pro Předmět nájmu je zřízeno vlastní odběrné místo elektrické energie. Nájemce bude hradit

spotřebu elektrické energie na základě vlastní smlouvy s prvotním dodavatelem této služby.

3.3 Dodávka vody a odvod odpadních vod (stočné) v Předmětu nájmu bude zajišťována

prostřednictvím Pronajímatele. Spotřeba vody a stočné bude vyúčtovávána Pronajímatelem na

základě spotřeby Nájemce zjištěné na základě odečtů poměrových měřičů. Na úhradu

skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku

zálohové platby. Zálohové platby jsou stanoveny včetně DPH. Zálohy na vodné a stočné hradí

nájemce na bankovní účet Pronajímatele na základě platebního kalendáře, který tvoří přílohu

a je nedílnou součástí této Smlouvy. Platební kalendář vystavuje každoročně Pronajímatel

a je oprávněn výši zálohové platby jednostranně upravovat na základě skutečných nákladů,

které v souvislosti s danou službou vznikají. Vyúčtování záloh na vodné a stočné provede

Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele

této služby. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu

nájmu (dále jen "doplatek na služby" resp. "přeplatek na služby") je splatný jednou nebo druhou

Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do 14 dnů

od data vystavení daňového dokladu. Nájemce má povinnost oznamovat Pronajímateli

měsíčně k poslednímu dni v měsíci na e-mailovou adresu stavy

měřidel. Pronajímatel je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu takto nahlášené.

Smluvní strany se dohodly na složení jistoty (dále jen "Kauce") ve výši 20 tisíc korun. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu kauce bude použita částka, kterou nájemce uhradil jako kauci na základě Smlouvy o nájmu prostor evid. č. 2014/2310- 02/1513 uzavřené dne 30.9.2014 ve výši 10 500,- Kč a kauce na základě Nájemní smlouvy č. 2017/18658 ze dne 1.12.2017. Tato kauce byla ve výši 13 919 Kč. Rozdíl mezi již uhrazenou částkou kauce a novou kaucí ve výši 4 419,- Kč převede Pronajímatel na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

Kauci nebo její část je Pronajímatel oprávněn použít během doby trvání a/nebo na základě

ukončení této Smlouvy (ať již vypršením doby trvání nebo předčasným ukončením této

Smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním

předpisem zejména za účelem:

(i) započtení jakýchkoliv částek nájemného dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;

(ii) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou

obvyklého opotřebení při řádném užívání;

(iii) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli

nebo poskytovatelům jakýchkoliv médií či jiných Služeb;

(iv) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce

Pronajímateli podle této Smlouvy.

3.6. Pokud dojde k čerpání celé nebo části Kauce, je Nájemce povinen Kauci doplnit do původní

výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci.

3.7.Pronajímatel se zavazuje Kauci bez příslušenství, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu

Nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce

Předmět nájmu vyklidil a předal Pronajímateli, nebo ode dne provedení vyúčtování po jeho

předložení příslušnými dodavateli energií a Služeb, podle toho, která ze skutečností nastane

později. Kauce se vrací na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se

Smluvní strany písemně jinak.

3.8*.* V případě nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb vzniká Pronajímateli právo na

zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,12 % dlužné částky za každý i započatý den

prodlení.

3.9. Pronajímatel si vyhrazuje právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, bude-li Nájemce

v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované Služby nebo s částí těchto úhrad

(tj. Nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti. Výpověď je účinná

okamžikem doručení výpovědi Pronajímatele Nájemci.

3.10. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné sjednané dle této Smlouvy za

podmínek níže uvedených každoročně k 1. lednu zvýšit v závislosti na růstu míry inf1ace

vyhlašované Českým statistickým úřadem. Nájemné se v takovém případě upraví o míru inflace

předchozího kalendářního roku podle vzorce:

NN = NS x ( 1+i/100)

NN - nově upravená výše nájemného

NS - výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i - míra inflace v předchozím kalendářním roce v %)

3.10.1 Zvýšení nájemného o míru inflace tohoto ustanovení je Pronajímatel oprávněn

uplatnit nejdříve ode dne 1. 1. 2023, a to dle míry inflace za rok 2022. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za

posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

3.10.2 V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany

Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímatel hrazeno nájemné ve výši

dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši

nájemného po vyhlášení míry inf1ace formou písemné výzvy. Rozdíl mezi původní

výší nájemného, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu, a

novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí Nájemce na základě

opravného daňového dokladu zaslaného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti

14 dnů od data vystavení daňového dokladu.

1. **Doba nájmu**

4. 1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

4.2. Nájem skončí:

a) písemnou dohodou všech Smluvních stran;

b) písemnou výpovědí Pronajímatele i Nájemce i bez uvedení důvodu;

c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby kteroukoli ze Smluvních stran z důvodů

stanovených zákonem nebo touto Smlouvou, přičemž právo na zaplacení smluvní pokuty

tím není dotčeno;

d) z dalších důvodů výslovně stanovených občanským zákoníkem nebo touto Smlouvou.

4.3. Výpovědní doba činí vždy 2 (dva) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po

měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

4.4. Pronajímatel má právo kdykoliv Smlouvu bez výpovědní doby vypovědět, užívá-li Nájemce

přes písemnou výzvu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání Předmětu nájmu třetí osobou takovým

způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Účinky výpovědi

nastávají dnem doručení výpovědi Nájemci.

4.5. Výjimku z dvouměsíční výpovědní lhůty tvoří tyto místnosti v 1. PP, u kterých je výpovědní lhůta zkrácená na 1 měsíc:

č. 1 o výměře 7.31 m2

č. 2 o výměře 18.38 m2

č. 3 o výměře 2.12 m2

č. 4 o výměře 1.25 m2

č. 5 o výměře 1.25 m2

4.6. U místnosti 735/107 o ploše 17.4 m2 v 1.NP, která není předmětem nájmu, ale je užívána jako sklad a průchod do 1. PP, lze také v 1 měsíční výpovědní lhůtě toto užívání a průchod vypovědět.

4.7. Pronajimatel se zavazuje v případě výpovědi v bodě 4.5 uvedených místností zřídit

nový vstup do keramické dílny přes místnosti č. 101 (chodba) a č. 102 (sklad) vše v 1. PP.

4.8. Pronajímatel se zavazuje v případě současného provádění stavebních prací při rekonstrukci nerušit stavební činností užívání místností předmětu nájmu k danému účelu.

4.9. V případě snížení pronajímané plochy bude proporcionálně poníženo také nájemné.

1. **Závěrečná ustanovení**

5.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se

neuplatní nařízení vlády Č. 308/2015 Sb. ani ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208,

§ 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2 občanského zákoníku do té míry, do které je možné

aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.

5.3. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě

podepsanými oběma Smluvními stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich

obsahu. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Smlouvy.

5.4. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo

nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích

dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany

vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem

co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.

5.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednou stejnopisu.

5.6. Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv

vyplývajících ze Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se těchto práva ani nebude mít za

následek zánik práv z této Smlouvy.

5.7. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne

3.5.2022. Podléhá-li tato Smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č.

340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti před tímto uveřejněním. Plnění předmětu

této Smlouvy před nabytím její účinnosti se považuje za plnění podle této Smlouvy a práva

a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto Smlouvou.

5.8 Nájemce i Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace.

5.9 Touto smlouvou se v plném rozsahu nahrazuje Nájemní smlouva č. 2017/ 18658 ze dne 1. 12. 2017.

5.10 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání

týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují,

že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle.

Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.

5.11. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

1. Grafické znázorněni umístění Předmětu nájmu

* 1. S uzavřením této smlouvy vyslovila souhlas Rada Pardubického kraje, a to usnesením č. R/950 /22 ze dne 2.5.2022.

V Bystrém dne: 3.5.2022

……………………..….. ………………………………..

Ing. Pavel Chvosta Mgr. Ivo Musil

Pronajímatel Nájemce