

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

Česká republika - Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, organizační složka státu

Sídlo: Dittrichova 329/17, Praha 2, PSČ 120 00

IČO: 71009159,

za níž jedná: Mgr. Tomáš Vodný, ředitel

(dále též „pronajímatel“)

a

Centrum psychologicko-sociálního poradenství Středočeského kraje, příspěvková organizace

Sídlo: Frant. Diepolta 1787, Rakovník II, 269 01 Rakovník

IČO: 712 09 948

právně jednající: Mgr. David Prokop, ředitel

(dále též „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZMS), a podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník), tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

Článek I. Preambule

1. Pronajímatel je orgánem ochrany veřejného zdraví a správním úřadem zřízeným zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce, jehož zřizovatelem je Středočeský kraj, je příspěvkovou organizací, jejímž hlavním účelem je poskytování sociálních služeb. Předmět činnosti nájemce je vymezen rozhodnutím o registraci podle § 78 — 84 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Článek II. Předmět nájmu

1. Česká republika je výlučným vlastníkem následujících prostor se samostatným vchodem, umístěných v přízemí (1. NP) domu **č.p. 40 v Kutné Hoře**, na adrese U Lorce, Kutná Hora - Šipší, (dále jen „dům“), který je součástí pozemku p.č. 1955/2, zapsaném na LV č. 12353 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem

pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, pro katastrální území a obec Kutná Hora:

- místnost č. 106a	5,38 m ²	ostatní plocha/část chodby
- místnost č. 113a	8,32 m ²	ostatní plocha/chodba
- místnost č. 113b	8,27 m ²	ostatní plocha/chodba
- místnost č. 114	2,38 m ²	sanitární zařízení/WC
- místnost č. 115	18,83 m ²	kancelářská plocha/kancelář
- místnost č. 116	6,12 m ²	ostatní plocha/spisovna
- místnost č. 117	6,37 m ²	ostatní plocha/spisovna
- místnost č. 118	4,89 m ²	ostatní plocha/chodba
- místnost č. 119	18,20 m ²	kancelářská plocha/kancelář
- místnost č. 120	17,67 m ²	kancelářská plocha/sekretariát
- místnost č. 121	17,93 m ²	kancelářská plocha/kancelář.

Celková plocha 114,36 m².

Vybavení a popis místností:

- místnost č. 106a část chodby 106a, přiléhající k místnosti č. 113a,
 - místnosti č. 113a, 113b vybaveny přímotopem 2 ks, umyvadlem s přívodem teplé a studené vody,
 - místnost č. 114 vybavena WC, umyvadlem s přívodem teplé a studené vody, výlevkou, bojlerem o objemu 20 l a infrazářičem,
 - místnost č. 115 vybavena přímotopem, není zavedena voda,
 - místnost č. 116 archiv vybavený přímotopem, není zavedena voda,
 - místnost č. 117 úložný prostor vybavený přímotopem, není zavedena voda,
 - místnost č. 118 vstupní chodba, v zádveři je zavěšen hasicí přístroj práškový,
 - místnost č. 119 vybavena přímotopem;
 - místnost č. 120 vybavena přímotopem,
 - místnost č. 121 vybavena el. akumulacími kamny a okenními žaluziemi v počtu 2 ks
- (to vše dále též jen jako „nebytové prostory“).

Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - Půdorys přízemí (1. NP).

2. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě čl. CXVII bodu 17 písm. b) zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, v platném znění, ve smyslu ustanovení § 9 ZMS příslušný hospodařit s nebytovými prostory.
3. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory dočasně pro plnění funkcí státu nebo jiných svých úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti nepotřebuje.

Článek III.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci nebytové prostory (uvedené v článku II. odst. 1 této smlouvy a upřesněné v příloze č. 1 a č. 2 této smlouvy) k dočasnému užívání a poskytovat v nich nájemci služby uvedené v článku V. odst. 7 této smlouvy. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby ve výši a způsobem stanovenými v článku IV. této smlouvy.

2. Nájem se sjednává na dobu **od 1. 1. 2023 do 31. 12 2024.**
3. Účelem nájmu je **provozování rodinné poradny.** Účelem nájmu není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti nájemce ve smyslu § 2302 odst. 1 občanského zákoníku.
4. Nájemce prohlašuje, že stav nebytových prostor mu je dobře znám.

Článek IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši 126,-- Kč za 1 m² měsíčně. Nájemné za celou plochu nebytových prostor 114,36 m² činí 14.409,50 Kč/měsíčně a je splatné čtvrtletně – ve čtyřech splátkách, z nichž každá splátka činí 43.228,50 Kč (3 x 14.409,50 Kč). Jednotlivé splátky jsou splatné k 31. březnu za 1. kalendářní čtvrtletí, k 30. červnu za 2. kalendářní čtvrtletí, k 30. září za 3. kalendářní čtvrtletí a k 15. prosinci za 4. kalendářní čtvrtletí příslušného kalendářního roku na příjmový účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu: 19-2829111/0710, variabilní symbol: 71209948.
2. Nájemce se zavazuje platit zálohy na služby poskytované pronajímatelem spolu s užíváním nebytových prostor dle článku V. odst. 7 této smlouvy ve výši 400,- Kč měsíčně, které jsou splatné rovněž ve čtyřech splátkách, z nichž každá splátka činí 1.200,-- Kč (3 x 400,- Kč), a to ve stejných termínech jako nájemné, na výdajový účet pronajímatele, vedený u České národní banky, číslo účtu: 2829111/0710, variabilní symbol: 71209948.
3. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a záloh na služby oznámí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 30. června kalendářního roku.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci oproti zálohám dle poměrné části podlahové plochy využívané nájemcem v domě, (která činí 15,84 %), každoročně nejpozději do 31. ledna následujícího kalendářního roku.
Případné nedoplatky a přeplatky jsou splatné do 30 dní ode dne doručení vyúčtování nájemci.
6. V případě prodlení nájmu s úhradou plateb se výše úroku z prodlení řídí podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. V případě prodlení pronajímatele s vrácením přeplatku skutečných nákladů nájmu podle článku IV. odst. 5. této smlouvy platí tento odstavec stejně.

Článek V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému obvyklému užívání s výjimkou oprav uvedených níže v odst. 2 tohoto článku smlouvy. Pronajímatel je dále povinen zajistit nájemci nerušené užívání nebytových prostor po dobu nájmu.
2. Nájemce provádí, popř. obstarává, a hradí běžnou údržbu, opravy související s užíváním nebytových prostor a jeho vybavení a výměny součástí nebytových prostor a jednotlivých předmětů vybavení těchto nebytových prostor (dále jen „oprava“), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav na sebe časově navazujících a spolu souvisejících, je rozhodující součet nákladů. Provede-li, popř. obstará-li, nájemce opravu, oznámí ji písemně pronajímateli. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu nebytových prostor, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může nebytové prostory užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může opravu vady provést sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (viz článek VII. odst. 2. bod 2.1 této smlouvy).
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce je povinen dodržovat v nebytových prostorách bezpečnostní a protipožární opatření.
5. Nájemce bude zabezpečovat na vlastní náklady tyto služby spojené s užíváním nebytových prostor:
 - a. úklid nebytových prostor,
 - b. odstraňování svého komunálního odpadu,
 - c. hrazení spotřeby elektrické energie ze samostatného přívodu, který si na sebe přihlásí,
 - d. provoz vlastních telefonních linek.
6. Nájemce se zavazuje zajistit zejména v zimním období údržbu a schůdnost následujících komunikací: od vstupních vrat označených cedulí „Centrum psychologicko-sociálního poradenství Středočeského kraje, příspěvková organizace, pracoviště Kutná Hora“, vnější komunikace od vrat k vnějšímu schodišti, schodiště a dále rampy před samotnými vstupními dveřmi do nebytových prostor. V případě nezajištění údržby a schůdnosti nese odpovědnost vůči návštěvníkům nebytových prostor. V případě úrazu návštěvníka rodinné poradny na komunikacích a v rámci pronajatých vnitřních prostor je nájemce povinen neprodleně sepsat za přítomnosti úrazem poškozeného a zaměstnance pronajímatele protokol o úrazu s uvedením případných svědků včetně podpisu osoby, která úraz utrpěla, a to ve třech stejnopisech - po jednom pro nájemce, pronajímatele a poškozeného.

7. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat následující služby spojené s užíváním nebytových prostor:
 - a. zajišťování dodávek pitné vody,
 - b. odvádění odpadních vod.
8. Změny v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze **po předchozím písemném souhlasu** pronajímatele. **Souhlasu pronajímatele je třeba** rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě jen **na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele**.
10. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v domě, v němž se nebytové prostory nacházejí.
11. Nájemce sepíše předávací protokol, v němž bude uveden podrobný popis nebytových prostor a jejich stav ke dni předání. Předávací protokol bude podepsán nájemcem pověřeným zaměstnancem – paní Ivanou Kryszczukovou a pronajímatelem pověřenou zaměstnankyní – paní Janou Beránkovou (oddělení provozně organizační). Předávací protokol je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2.
12. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory protokolárně předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději 7 dní po skončení nájmu.

Článek VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje obstarat a hradit revize elektrických spotřebičů a hasicího přístroje v nebytových prostorech, prováděné v rozsahu stanoveném právními předpisy a příslušnými ČSN. Pronajímatel se zavazuje obstarat a hradit revize elektrické instalace v domě prováděné v rozsahu stanoveném právními předpisy a příslušnými ČSN. Bez zbytečného odkladu po provedení revize elektrické instalace pronajímatel písemně vyzve nájemce k zaplacení 15,84 % (poměrná část podlahové plochy využívaná nájemcem v domě) z celkové částky za revizi elektrické instalace, a to do 10 dní od doručení této výzvy na výdajový účet pronajímatele, vedený u České národní banky, číslo účtu: 2829111/0710, variabilní symbol: 71209948.
2. V případě, že po dobu trvání nájmu uplyne doba použitelnosti hasicího přístroje, nájemce se zavazuje zakoupit nový na své náklady.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné uzavření vstupních dveří a oken v pronajímané části v době nepřítomnosti nájemce a rovněž tak uzavření samostatného vstupu do oploceného areálu.
4. Nájemce souhlasí s uložením duplikátů klíčů od jednotlivých pronajatých místností včetně klíčů od propojovacích dveří vedoucích k ostatním nebytovým prostorům pronajímatele, do zapečetěné obálky uložené u pronajímatele s tím, že pronajímatel je oprávněn obálku rozlepit a klíče použít pouze v případě

mimořádných událostí v domě, o čemž pronajímatel následně sepíše protokol, s nímž je povinen nájemce neprodleně seznámit.

5. Pronajímatel prohlašuje, že dne 20. října 2022 uzavřel s obchodní společností Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group pojistnou smlouvu č. 0020310331, účinnou od 20. října 2022 do 19. října 2023. Touto pojistnou smlouvou bylo sjednáno živelné pojištění, jehož předmětem je dům, soubor vlastního movitého zařízení, vybavení a cizí předměty užívané, pojištění pro případ odcizení, jehož předmětem je dům, a pojištění obecné odpovědnosti za újmu. Jakmile výše cit. pojistná smlouva pozbyde účinnosti, stane se účinnou nově uzavřená pojistná smlouva s obdobným obsahem.

Článek VII. Zánik nájmu

1. Nájem, který byl touto smlouvou sjednán na dobu určitou, skončí **uplynutím doby**, na kterou byl dle článku III. odst. 2. této smlouvy sjednán.
2. Nájem skončí též výpovědí ze strany nájemce či pronajímatele. Smluvní strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné. Každá ze smluvních stran může vypovědět nájem bez výpovědní doby, porušuje-li druhá smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím jí působí značnou újmu (viz § 2232 občanského zákoníku).
 - a. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby, stanou-li se nebytové prostory nepoužitelné ke sjednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce (viz § 2227 občanského zákoníku).
 - b. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, čímž se rozumí poškozování nebytových prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo užívání nebytových prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo touto smlouvou ujednáno, nebo poruší-li nájemce povinnosti stanovené v článku V. odst. 3. a 4. této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo v případě, že pronajaté nebytové prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu své činnosti. V případě odstoupení od smlouvy zaniká tato smlouva okamžikem, kdy projev vůle pronajímatele od ní odstoupit dojde nájemci, tzn. s účinky od tohoto doručení.
4. Smluvní strany **vylučují obnovení nájmu** v případě pokračování užívání nebytového prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání nebytového prostoru.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti, které nejsou výslovně v této smlouvě upraveny, se řídí občanským zákoníkem.
2. Bude-li tato smlouba uzavřena v listinné formě, je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení. Bude-li tato smlouva uzavřena v elektronické podobě, obdrží každá smluvní strana příslušný

elektronický soubor opatřený elektronickými podpisy oprávněných osob obou smluvních stran.

3. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle § 4 ve spojení s § 6 odst. 1 zákona č. 370/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy v souladu s požadavky zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; uveřejnění podle § 5 tohoto zákona zajistí pronajímatel. Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jejich obchodního tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
5. Tato smlouva může být měněna jen písemnou dohodou smluvních stran, a to vztupně číslovanými písemnými dodatky.
6. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1 - půdorys přízemí (1. NP)
Příloha č. 2 - předávací protokol s podrobným popisem nebytových prostor.

Předávací protokol objektu č.p. 40 v Kutné Hoře

I. Subjekty

Česká republika — Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, organizační složka státu, Dittrichova 329/17, Praha 2, PSČ 120 00, IČO: 71009159, jako pronajímatel na straně jedné (dále též „pronajímatel“)

a

Centrum psychologicko-sociálního poradenství Středočeského kraje, příspěvková organizace, Frant. Diepořta 1787, Rakovník II, 269 01 Rakovník, IČO: 71209948, jako nájemce na straně druhé (dále též „nájemce“)

II. Předmět předání

Dnešního dne, přebral nájemce od pronajímatele nebytový prostor se samostatným vchodem umístěný v přízemí domu **č.p. 40 v Kutné Hoře**, na adrese U Lorce, Kutná Hora — Šipší, (dále jen „dům“), který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora na listu vlastnictví č. 12353 vedeném pro katastrální území Kutná Hora, vše **o celkové výměře 114,36 m²**,

Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav ke dni předání:

Číslo místnosti	m ²	Stav
106a	5,38	Část chodby 106a, přiléhající k místnosti č. 113a Bez zjevných závad.
113a	8,32	Vybaveny přímotopem, umyvadlem s přívodem teplé a studené vody.
113b	8,27	Bez zjevných závad.
114	2,38	Vybavena WC, umyvadlem s přívodem teplé a studené vody, výlevkou, bojlerem o objemu 20l a infrazářičem.

115	18,83	Vybavena přímotopem, není zavedena voda. Bez zjevných závad.
116	6,12	Archiv vybavený přímotopem, není zavedena voda, Bez zjevných závad.
117	6,37	Úložný prostor vybavený přímotopem, není zavedena voda. Bez zjevných závad.
118	4,89	Vstupní chodba, v zádveří je zavěšen hasicí přístroj práškový. Bez zjevných závad.
119	18,20	Vybavena přímotopem. Bez zjevných závad.
120	17,67	Vybavena přímotopem. Bez zjevných závad.
121	17,93	Vybavena el. akumulacími kamny a okenními žaluziemi (2ks) Bez zjevných závad.

Stropní svítidla Modus (celkem 13. kusů): Ve výše uvedených pronajatých prostorech nainstalována v roce 2013.

Výmalba, včetně hloubkové penetrace, ve výše uvedených pronajatých prostorech o celkové výměře 114,36 m² byla provedena v roce 2013.