

NÁJEMNÍ SMLOUVA

K PRONÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
mezi těmito subjekty

MĚSTO FRÝDLANT

se sídlem nám. T. G. Masaryka 37, 464 01 Frýdlant

IČ: 00262781

zastoupené starostou Ing. Danem Ramzerem

Bankovní spojení: XXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

Dětský diagnostický ústav, středisko výchovné péče a základní škola, Liberec

se sídlem U opatrovny 444/3, 460 01 Liberec 4

IČ: 46748083

zastoupený ředitelem Mgr. Bc. Vladimírem Brebtou

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 824 stojícího na pozemku p.č. 432/1, vše katastrální území Frýdlant, obec Frýdlant (dále jen „budova“), zapsaného na listu vlastnictví č. 10001.
- 1.2 Předmětem nájmu jsou prostory umístěné v druhém nadzemním podlaží o výměře 150,2 m².

II. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a k výkonu činnosti neziskové organizace.
- 2.2 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k výkonu činnosti neziskové organizace jako prostory pro středisko výchovné péče.
- 2.3 Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu specifikovaného v odst. 2 tohoto článku.
- 2.4 Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této smlouvy.
- 2.5 Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých prostor, tyto zcela odpovídají účelu nájmu a nemají žádné závady, který by bránily jejich řádnému užívání podle této smlouvy.

III.
DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.1.2023.

3.2 Nájem končí dohodou smluvních stran nebo výpovědí. U ukončení nájmu výpovědí je tříměsíční výpovědní lhůta, a to bez uvedení důvodu.

IV.
NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM

4.1 Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran takto:

- **Nebytové prostory – 150,2 m² ve výši = 500,- Kč/m²/rok = 75.100,- Kč**
- **Roční nájemné: 150,2 m² = ve výši 75.100,- Kč/NP/rok**
-

▪ Vedle základního nájemného bude nájemce platit měsíčně poplatky za služby a dodávaná media:

- | | | |
|--|-------|--------------|
| ➤ záloha za vodné a stočné | _____ | 1.000,00 Kč |
| ➤ záloha za elektřinu | _____ | 3.000,00 Kč |
| ➤ záloha za teplo | _____ | 14.500,00 Kč |
| ➤ měsíční nájemné | _____ | 6.258,00 Kč |
| (část nájemného ve výši 2.066,- Kč bude nájemce hradit z vlastních zdrojů) | | |

Celkem měsíční nájemné	24.758,00 Kč (osvobozeno od DPH)
-------------------------------	---

4.2 Nájemce uhradí nájemné do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet správce Bytové hospodářství Frýdlant, Novoměstská 1065, Frýdlant, IČ 46749748 vedeného u České spořitelny, a.s. č.ú. 0984925339/0800, v.s. 6921.

4.3 Rozdíl mezi zálohami a skutečnými náklady služeb bude nájemci zaúčtován správcem za kalendářní rok nejpozději do 30-ti dnů od vyúčtování zaslaného pronajímateli/správci.

4.4 Nájemce si samostatně svým jménem uzavře smlouvu na odvoz komunálního odpadu a do 15-ti dnů od uzavření této smlouvy předloží pronajímateli kopii smlouvy o likvidaci odpadů, která musí být platná po celou dobu nájmu nebytových prostor. Nájemce každoročně předloží pronajímateli doklad o zaplacení nádoby na likvidaci komunálních odpadů, a to nejpozději do konce března kalendářního roku.

4.5 Je-li proto důvod (např. změny cen dodávaných medií, nebo služeb) má pronajímatel/správce právo v průběhu roku výše zálohovaných částek měnit. Změna bude oznámena neprodleně po zjištění skutečností vyžadujících změnu záloh doporučeným dopisem včetně zdůvodnění změny.

4.6 Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného nájemného, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy míra inflace přesáhne 5%.

4.7 Pokud bude nájemce v prodlení s platbou nájemného, nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor nebo vyúčtování těchto služeb, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 procenta z dlužné částky denně a úrok z prodlení v roční výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

5.1 Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu.

5.2 Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat a zajistit nájemci užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

5.3 V případě havárie má pronajímatel a jimi pověřené osoby právo volného přístupu do pronajatých prostor i bez předchozího souhlasu nájemce. Jinak mají pronajímatel nebo jím pověřené osoby právo vstoupit do pronajatých prostor po předchozím upozornění alespoň 24 hodin předem, aby si

a) pronajaté prostory prohlédli,

b) provedli opravy v pronajatých prostorách nebo v jiných částech nemovitosti, pokud je to možné mimo hlavní provozní hodiny případně i mimo provozní dobu.

5.4 Pronajímatel má právo vstoupit do pronajatých prostor bez nároku nájemce na slevu na nájemném za účelem oprav pronajatých prostor a ostatních částí nemovitosti, inženýrských sítí, provozního a instalačního systému nemovitosti včetně údržby, výměny a instalace rozvodů potrubí a vedení, materiálů, zařizovacích předmětů.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1 Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby.

6.2 Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.

6.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce či úpravy pronajatých prostor či nemovitosti.

6.4 Nájemce je oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor štítem, návěstím, vývěsním štítem, reklamou či podobným znamením (dále jen "znamení") pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s umístěním a podobou znamení. Domněnka souhlasu pronajímatele dle ustanovení § 2305, věta druhá, Občanského zákoníku se neuplatní.

6.5 Jakékoliv úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem a na vlastní náklady. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že se nezavazuje k úhradě žádných nákladů na provedení úprav pronajatých

prostor po podpisu této smlouvy. Jakékoliv stavební úpravy v pronajatých prostorách musí být v souladu s příslušnými právními předpisy.

- 6.6 Je odpovědností nájemce pojistit svůj majetek vnesený do pronajatých prostor proti poškození nebo zničení nahodilou událostí nebo třetími osobami. Pronajímatel nenesí žádnou odpovědnost za odcizení nebo škody způsobené na majetku nájemce v pronajatých prostorách.
- 6.7 Nájemce bude provádět údržbu a veškeré opravy předmětu nájmu na své vlastní náklady a bude udržovat pronajaté prostory v pořádku a dobrém stavu, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení.
- 6.8 Případné technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem si odepisuje nájemce.
- 6.9 Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností.
- 6.10 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.

VII.

PŘEDÁNÍ PROSTOR PŘI SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7.2 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 7.3 Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; Nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.4 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s tím nemá nájemce právo žádat náklady či vyrovnání vůči pronajímateli.
- 7.5 Při skončení nájmu je nájemce dále povinen odstranit veškerá znamení a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
- 7.6 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

7.7 Smluvní strany si výslovně ujednaly, že nájemce nemá jakýkoliv nárok vůči pronajímateli na náhradu za převzetí zákaznické základny.

7.8 V případě prodloužení nájmu s předáním prostor po skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení. Nárok pronajímatele na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčen.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Smlouva byla schválena radou města dne 31.10.2022, usnesení č. 23/2022. Záměr na pronájem byl vyhlášen od 27.7.2022 do 12.8.2022, schváleno usnesením rady města č. 3074/2022 ze dne 18.7.2022.

8.2 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

8.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemnou formou.

8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

8.5 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své svobodné a pravé vůle, vážně a nikoli pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, jejímu znění rozumí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem tuto smlouvu dnešního dne podepisují.

8.6 Tato smlouva podléhá zákonu o registru smluv.

8.7 Tuto smlouvu v registru smluv uveřejní Město Frýdlant.

8.8 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

8.9 Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejích případných dodatků v registru smluv bez dalších podmínek.

V Frýdlantě dne 30.12.2022

V Liberci dne 30.12.2022

za pronajímatele:

za nájemce:

Město Frýdlant
Ing. Dan Ramzer, starosta

Dětský diagnostický ústav,
středisko výchovné péče a základní škola, Liberec
Mgr. Bc. Vladimír Brebta, ředitel