

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. ve spojení s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“ nebo „**OZ**“),

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Město Vimperk

Se sídlem: Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk
IČO: 002 50 805
DIČ: CZ00250805, plátce DPH
Zástupce: Ing. Jaroslava Martanová, starostka města
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

CENTRUM aplikovaného výzkumu a dalšího vzdělávání,o.p.s.

IČO: 281 54 975
Se sídlem: Vladislavova 250, 397 01 Písek
Zástupce: Mgr. Ludmila Půbalová
Bankovní spojení: Fio Banka, a. s., č. ú.

(dále jako „**Nájemce**“)

I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví pozemek parc. č. **900/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 362 m², jehož součástí je **stavba č. p. 125**, objekt občanské vybavenosti, na adrese Krátká, část obce Vimperk II, Vimperk k.ú. a obec **Vimperk**, (dále jen „**Budova**“), zapsáno na listu vlastnictví č. **10001**, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci nebytový prostor **č. 305** nacházející se ve 2. nadzemním podlaží Budovy, o celkové výměře podlahové plochy 55,45 m², který sestává z těchto místností – č. 220, 221, 222, 223, 224, 225 a 226, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, (dále jen „**Předmět nájmu**“), k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. IV. této Smlouvy. Náskres 2. nadzemního podlaží Budovy s vyznačeným Předmětem nájmu je jako **Příloha č. 1** nedílnou součástí této Smlouvy.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si Předmět nájmu, je mu znám jeho stav a v tomto stavu jej tímto přebírá do dočasného užívání. O předání/převzetí bude sepsán písemný předávací protokol, který bude tvořit **Přílohu č. 2** této Smlouvy.
- 2.3. Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu přenechává Nájemci i vnitřní vybavení a zařízení. Vybavení je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.
- 2.4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je Předmět nájmu v uklizeném a užívání schopném stavu a vybavení Předmětu nájmu je plně funkční a provozuschopné.

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem provozování této činnosti: zřízení dětského klubu Šumaváček a dětské skupiny.
- 3.2. Nájemce prohlašuje, že není podnikatelem ve smyslu ust. § 420 odst. 1 OZ. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že nájem sjednaný touto Smlouvou se bude řídit ust. § 2302 a násl. OZ, když účel užívání Předmětu nájmu smluvní strany staví analogicky na roveň účelu užívání prostor podnikatelským způsobem.
- 3.3. Způsobilost Předmětu nájmu za účelem nájmu si zajistí Nájemce vlastními silami a na vlastní náklady, a to včetně případné změny účelu užívání a zajištění kolaudačního souhlasu.

IV. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJMEM

- 4.1. Na základě dohody smluvních stran se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **2.419,- Kč/ měsíčně**, (dále jen „**Nájemné**“).
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje Nájemci zajistit tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu: dodávku vody, odvádění odpadních vod (včetně srážkových), úklid společných částí Budovy, odvoz komunálního odpadu, dodávku elektrické energie do společných částí Budovy včetně pronajatého prostoru, dodávku tepla a TUV a poplatek za teplo (dále jako „**Služby**“), přičemž:
 - a) Náklady na dodávku vody, jakož i odvoz a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) se rozúčtují dle směrného čísla ve smyslu vyhlášky č. 120/2011 Sb., tzn. počtu osob a dní užívajících Předmět nájmu za zúčtovací období;
 - b) Náklady na odvádění odpadních vod srážkových se rozúčtují dle výměry Předmětu nájmu;
 - c) Náklady na úklid společných částí Budovy se rozúčtují dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování;
 - d) Náklady na odvoz komunálního odpadu se rozúčtují dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování;
 - e) Náklady spojené s dodávkou elektrické energie do společných prostor spojených s užíváním Předmětu nájmu se rozúčtují dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Náklady spojené s dodávkou elektrické energie do Předmětu nájmu se rozúčtují dle výměry Předmětu nájmu, kdy tato služba zajišťuje dodávku elektrické energie do Předmětu nájmu a ohřev společné teplé vody.
 - f) Náklady na dodávku tepla se rozúčtují dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
 - g) Poplatek za teplo představuje podíl na rozúčtování topných nákladů podle počtu radiátorů v Předmětu nájmu k celkovému počtu radiátorů ve všech pronajatých prostorách v Budově.
- 4.3. Zálohy na Služby budou Nájemcem hrazeny ve výši **7.429,- Kč/ měsíčně**, (dále jen „**Zálohy**“).
- 4.4. Zúčtovací období Záloh na Služby je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek je od 1.1. a konec 31.12. každého roku.
- 4.5. Výpočet výše Nájemného a výše měsíčních Záloh na Služby jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je obsažen v **Příloze č. 3** této Smlouvy. Výpočtový list stanoví variabilní symbol pro platbu Nájemného a Záloh, který je Nájemce povinen při provádění platby uvádět, a to: **1250305**.
- 4.6. Nájemné a Zálohy jsou splatné vždy k 5. dni měsíce, za který se hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 4.7. Je sjednáno, že platby Nájemce za Nájemné a Zálohy na Služby se přiřadí dle variabilního symbolu s tím, že případné starší neuhrazené pohledávky se považují dále za neuhrazené. Platby, které nebudou Nájemcem řádně specifikovány variabilním symbolem dle požadavků

Pronajímatele, jsou vždy započítány Pronajímatelem na nejstarší dlužné Nájemné a nejstarší Zálohy na Služby či neuhrazené úroky z prodlení s pozdní úhradou.

- 4.8. Vyúčtování skutečné výše nákladů a Záloh za Služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb jednou ročně vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel služeb a příjemce služeb nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
- 4.9. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámenou Českým statistickým úřadem (popř. jiným orgánem plnícím tuto funkci). Zvýšení nájemného provede Pronajímatel v příslušném kalendářním roce písemným přípisem doručeným Nájemci do 31. ledna, popř. bezodkladně poté, kdy později bude míra inflace skutečně vyhlášena s tím, že nájemné z Předmětu nájmu se zvyšuje pro daný rok již od 1. února.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn postupem dle § 4 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, změnit v průběhu roku měsíční Zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (zejm. změna počtu osob užívajících prostor, změna rozsahu nebo kvality služby). Nájemce se zavazuje akceptovat a hradit takto nově upravenou výši Záloh na Služby.
- 4.11. Bude-li Nájemce v prodlení s placením Nájemného, jakož i dalších úhrad splatných podle této Smlouvy, přísluší Pronajímateli zákonný úrok z prodlení za každý den prodlení.

V. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 01.01.2023**.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 6.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.
- 6.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu po dobu trvání nájmu a poté až do jeho předání Pronajímateli řádně udržovat v souladu s účelem, za kterým mu byl Pronajímatelem Předmět nájmu přenechán do užívání.
- 6.4. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmět nájmu a jeho vybavení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení užíval řádně, určí mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Totéž platí při nadměrném opotřebení společných částí Budovy.
- 6.5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu, jak jsou definovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a dále veškeré opravy v Předmětu nájmu, s výjimkou oprav společných částí Budovy ve smyslu nařízení vlády 366/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Informace „Běžná údržba a drobné opravy Předmětu nájmu“ je **Přílohou č. 4** této Smlouvy.
- 6.6. V případě provádění oprav a údržby Předmětu nájmu Pronajímatelem se Nájemce zavazuje strpět po dobu nezbytně nutnou přechodné omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 6.7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, které k němu mají vztah.

Nájemce odpovídá i za případné nároky, které by v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu mohly třetí osoby uplatnit vůči Pronajímateli. Nájemce tudíž odpovídá za veškeré škody, které v důsledku užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu vzniknou Pronajímateli či třetím osobám. Totéž platí o škodách na společných částech Budovy. Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad Nájemce v případě, že tak Nájemce neučiní na výzvu Pronajímatele.

- 6.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů, poškození nebo závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, která brání obvyklému užívání Předmětu nájmu. Jedná-li se o poškození či závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, jež je třeba odstranit bez prodlení, oznámí to Nájemce Pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. Při porušení povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost užívat Předmět nájmu řádným způsobem.
- 6.9. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit nezbytné periodické revize a kontroly jím užívaných plynových a elektrických spotřebičů a udržovat je v řádném stavu. Nezajistí-li Nájemce tyto revize a kontroly, je Pronajímatel oprávněn je zajistit na náklady Nájemce. V případě zjištění závady na spotřebiči se zavazuje Nájemce zajistit odstranění závady nebo výměnu spotřebiče, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě sedmi (7) dnů od takového zjištění.
- 6.10. Stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Provede-li Nájemce takovou změnu bez souhlasu Pronajímatele, uvede Předmět nájmu do původního stavu v přiměřené lhůtě, kterou Pronajímatel k nápravě určí. Totéž platí při podstatných změnách společných částí Budovy.
- 6.11. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších obecně závazných právních předpisů v Předmětu nájmu, které se k předmětu jeho činnosti vztahují.
- 6.12. Nájemce je povinen po předchozím oznámení Pronajímatele umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu stavu Předmětu nájmu, odečet spotřebovaných energií či odstranění havárií a jejich následků v Předmětu nájmu.
- 6.13. Nájemce má právo opatřit Předmět nájmu nebo Budovu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 6.14. Pojištění provozní činnosti, včetně vlastního movitého zařízení (tj. proti živelní pohromě, vloupání a krádeži) je odpovědností Nájemce.
- 6.15. Nájemce oznámí písemně Pronajímateli změnu počtu fyzických osob a dní užívajících Předmět nájmu, které užívají Předmět nájmu (zejména počet spolupracujících osob, zaměstnanců, osob jednajících za Nájemce), a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne vzniku této změny.
- 6.16. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel předá PENB Nájemci při protokolárním předání Předmětu nájmu.

VII. SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. Tato Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s výpovědní dobou 3 měsíce, a to z jakéhokoliv důvodu nebo bez jeho udání.
- 7.3. Trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy 6-měsíční.
- 7.4. Výpovědní doba počne běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.

- 7.5. Poruší-li Smluvní strana svou povinnost zvlášť závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé Smluvní straně, je druhá Smluvní strana oprávněna ukončit nájem podle této Smlouvy bez výpovědní doby, zejména:
- a) užívá-li Nájemce Předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu v rozporu s odst. 3.1. této Smlouvy;
 - b) je-li Nájemce po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením Nájemného nebo Záloh na Služby;
 - c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 6.2. této Smlouvy;
 - d) neuposlechne-li Nájemce Pronajímatelovy výzvy v rozporu s odst. 6.4. této Smlouvy;
 - e) provede-li Nájemce stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu či společných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 6.10. této Smlouvy a neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu nebo společný prostor do původního stavu.
- 7.6. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu. O předání/převzetí bude sepsán písemný protokol. Ohledně skončení nájmu Předmětu nájmu se uplatní ust. § 2220, § 2292 a § 2294 OZ obdobně, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
- 7.7. Bude-li Nájemce po skončení nájmu Předmětu nájmu v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s jeho vyklizením a předáním.
- 7.8. V období posledních 20 dní před ukončením nájemního vztahu se Nájemce zavazuje umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě návštěvu Předmětu nájmu za účelem prohlídky pro případné další zájemce o uzavření smlouvy o nájmu Předmětu nájmu.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí Občanským zákoníkem.
- 8.2. Tato Smlouva může být měněna pouze formou číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Dodatku není zapotřebí v případě změny výše Nájemného v důsledku inflace (odst. 4.9. výše) a změny výše Záloh (odst. 4.10. výše).
- 8.3. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení obdrží správce Budovy.
- 8.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. dnem sjednané doby nájmu dle odst. 5.1. této Smlouvy za podmínky, že tato Smlouva byla uveřejněna v Registru smluv, přičemž uveřejnění zajistí Pronajímatel.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8.6. Záměr obce přenechat Předmět nájmu do užívání byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vimperk pod č. 35/24/2022 ve dnech 08.12.2022 do 27.12.2022.
- 8.7. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Vimperk č. 1144 ze dne 29.12.2022.
- 8.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Náskres
 - Příloha č. 2 – Předávací protokol

- Příloha č. 3 – Výpočtový list

- Příloha č. 4 – Informace - „Běžná údržba a drobné opravy Předmětu nájmu“

Pronajímatel:

Ve Vimperku dne 30.12.2022

.....
Město Vimperk

Ing. Jaroslava Martanová v. r.

Starostka města

Nájemce:

Ve Vimperku dne 30.12.2022

.....
Centrum aplikovaného výzkumu a dalšího

vzdělávání, a.s.

Mgr. Ludmila Půbalová v. r.