

528

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky

1. **Jana Nováčková**,
bytem Máchova 693, 259 01 Votice
narozena: 20. 4. 1960

(dále v textu jen "pronajímatel") na straně jedné

a

2. **ICSS Odlochovice**
zastoupené Mgr. Janou Petranovou, ředitelkou
IČO: 70875324
se sídlem Odlochovice 1
257 03 Jankov
bankovní spojení 2001520007/6000

(dále v textu jen "nájemce") na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako "občanský zákoník"), ve znění pozdějších předpisů mezi účastníky tuto

smlouvu o nájmu nebytového prostoru

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel není vlastníkem těchto nemovitých věcí: pozemek parc. č. st. 25 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm postavená stavba: budova č.p. 176, Komenského náměstí, 259 01 Votice, způsob využití objekt k bydlení, část obce Votice, to vše zapsáno na LV č. 2994 pro obec a k.ú. Votice v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v přízemí domu č.p. 176 specifikovaného v odst.1 tohoto článku, sestávající ze 2 (dvou) místností a sociálního zařízení (1x WC, 1x bezbariérové WC o celkové výměře 120 m². Dále jen „**Předmět nájmu**“.

3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Předmět nájmu s veškerým jeho příslušenstvím a vybavením nájemci, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této Smlouvě.
4. Nájemce tento Předmět nájmu najímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné dle ustanovení této smlouvy. O předání Předmětu nájmu do užívání bude stranami sepsán **Předávací protokol – Příloha č. 1** o stavu a vybavení včetně odečtu měřitelných medií (vodoměr, elektroměr,...) a počtu klíčů, které byly předány, popř. dalších skutečností, na kterých se strany dohodnou při aktu předání.
5. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější úpravy, stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
6. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do Předmětu nájmu.
7. Nájemce je subjektem poskytujícím služby v souladu se zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 505/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a má zájem najmout si výše uvedené nebytové prostory k tomu, aby je mohl dle svého uvážení využívat pro poskytování asistence a sociální služby klientům komunitního chráněného bydlení.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory využívat za účelem a k činnosti uvedené v čl. I, odst. 7.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Nebytový prostor lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozích odstavců.
4. Předmět nájmu je pronajímán nájemci za účelem jeho využití jako komunitní centrum a zázemí pro asistenty a osoby se zdravotním handicapem komunitní sociální služby chráněné bydlení ICSS Odlochovice. Nájemce je oprávněn stanovit, kdo z klientů a asistentů (zaměstnanců) nájemce bude v nemovitosti pobývat. V pronajatém prostoru bude zaměstnanec nájemce zajišťovat podporu a péči klientům dle jejich individuálních potřeb.

III.

Doba trvání Předmětu nájmu, počátek a ukončení nájemního vztahu

1. Nájem založený touto smlouvou se sjednává na dobu **neurčitou od 1.8.2023**.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou účastníků nebo písemnou výpovědí jednou ze smluvní strany.
3. Každá smluvní strana má právo tuto smlouvu vypovědět v **tříměsíční výpovědní době**. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně. V případě podstatného porušení smluvních podmínek má pronajímatel právo okamžitě

ukončit nájemní vztah písemným doručením oznámení. Za podstatné porušení smluvních podmínek ze strany nájemce se považuje:

- a) prodlení v úhradě nájemného a záloh za služby dle této smlouvy o více než 14 dnů po lhůtě splatnosti
 - b) nesplnění ustanovení čl. II odst.1..
4. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu protokolárně předá pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení při řádném sjednaném užívání a odstraní změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele .
 5. Smluvní strany se dohodly na tom, že v době **dvou měsíců před skončením nájmu**, bude-li stranám této smlouvy den skončení nájmu znám, umožní nájemce přístup do Předmětu nájmu zájemci o nájem, a to v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele s tím, že pronajímatel oznámí nájemci návštěvu nejpozději 5 (pět) kalendářních dnů před touto návštěvou.

IV.

Nájemné, zálohy na služby a jejich splatnost, způsob placení a vyúčtování

1. Za užívání Předmětu nájmu si smluvní strany ujednaly **měsíční nájemné**, jehož výše činí: **částku 13.000,-Kč** (slovy: třináct tisíc korun českých) měsíčně.
2. V nájemném uvedeném v odst. 1 tohoto článku **nejsou zahrnuty úhrady za služby**, které jsou nájemci v souvislosti s nájmem dle této smlouvy poskytovány, tj. **dodávka vody**. V této souvislosti se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce bude **za dodávku vody platit pronajímateli měsíčně zálohu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých)**. **Konečné vyúčtování** za dodávku vody bude mezi pronajímatelem a **nájemcem provedeno 1x ročně podle skutečné spotřeby služeb**.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné za příslušný kalendářní měsíc včetně zálohy na služby (dodávka vody) **nejpozději do 15. (patnáctého) dne daného kalendářního měsíce**, za který je nájemné placeno, a to **na bankovní účet číslo 1042245123/0800**. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
4. Smluvní strany si ujednaly, že **dodávku elektrické energie si nájemce zajistí sám** na své náklady, není tedy předmětem poskytovaných služeb ze strany pronajímatele. Nájemce se zavazuje uzavřít s příslušným distributorem smlouvu a stanovit výši záloh.
5. Smluvní strany si ujednaly, že **předmětem nájmu není zajištění služby svoz odpadu a připojení na internet (wi-fi)**. Tyto služby si nájemce zajistí sám a je povinen si je hradit na rámec sjednaného nájemného.
6. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této Smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování.
7. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv jednostranně upravit výši záloh za služby spojené s užíváním prostor dle skutečné měsíční spotřeby. V takovém případě je však povinen toto oznámit včas nájemci.

V.

Další práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušeně užívat Předmět nájmu k účelu, ke kterému je určen touto smlouvou a předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu.
2. Nájemce je povinen starat se o Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, chránit jej před poškozením a zničením, dodržovat předpisy k ochraně bezpečnosti práce a technických zařízení, požární a provozní předpisy platné pro provoz a užívání Předmětu nájmu. V tomto smyslu zodpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by porušením těchto předpisů nebo jinou svou činností pronajímateli způsobil. Nájemce je povinen také zajišťovat úklid a bezpečnost provozu v prostorách a před Předmětem nájmu na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci.
4. Veškeré opravy na majetku vneseném nájemcem si hradí nájemce sám, dále nájemce hradí opravy rozbitých oken, vymalování pronajatých prostor, opravu podlahových krytin, rozbité sanitární zařízení. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové **opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč. K provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli neprodleně nutnost provedení těchto oprav, zejména hrozí-li nebezpečí vzniku škody. Při provádění oprav pronajímatel co nejméně omezuje nájemce v užívání prostor a umožňuje-li to situace, oznámí provádění těchto oprav s dostatečným předstihem. V souvislosti s prováděním oprav je nájemce povinen poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost. **Pokud nájemci bude zcela znemožněno užívat Předmět nájmu po dobu provádění oprav, pronajímatel nebude nájemci za tuto dobu účtovat nájemné.**
5. Nájemce není oprávněn provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby mohli ve společně stanoveném termínu vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky, kontroly užívaném nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav. Pronajímatel má právo vstupu do pronajatých prostor bez souhlasu nájemce v mimořádných případech (havárie, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby, při živelných pohromách). Každý takovýto vstup neprodleně oznámí nájemci. Pronajímatel se bude v případě pohybu v pronajatém prostoru a při případném zásahu (hašení požáru atd.) řídit pokyny nájemce, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení nájemce.
7. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své činnosti. Pronajímatel nenes odpovědnost za případné škody či ztráty v pronajatém prostoru.
8. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu, vyjma zařízení, které do těchto prostor vnesl nájemce.


9. Pronajímatel je povinen provádět opravy předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
10. Pronajímatel je povinen informovat včas nájemce o situaci, která by mohla mít vliv na jeho užívání předmětu nájmu (např. provádění stavebních úprav, oprav).
11. Nájemce je oprávněn umísťovat reklamy, nápisy, tabule, štíty a podobně na majetek pronajímatele pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená přímo touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být učiněny pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Pro případ, že by kdykoliv po podpisu této Smlouvy vyšlo najevo, že kterékoliv její ustanovení je neplatné, neproveditelné nebo nevymahatelné, zavazují se smluvní strany nahradit takové ustanovení bez zbytečného odkladu ujednáním novým, ve znění, které bude v nejvyšší možné míře naplňovat hospodářský a ekonomický smysl ustanovení původního, a to ve znění, které bude umožňovat jeho realizaci, naplnění či vymahatelnost.
4. Tato smlouva o pěti (5) stranách textu se pořizuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem poslední smluvní stranou.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva tak jak byla sepsána, přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, oběma stranám této smlouvy je srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Voticích, dne 26.7.2023



Pronajímatel: Jana Nováčková



Odlochovice 1
257 03 Jankov
ICSS ODLOCHOVICE
IČO: 70875324
DIČ: CZ70875324
Tel: +420 317 833 201 (280), e-mail: info@icss0.cz
www.icss0.cz

Nájemce: ICSS Odlochovice

Příloha č.1

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ – PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Dne 26.7.2023 došlo k fyzickému předání a převzetí předmětu nájmu mezi níže popsány mi účastníky:

1. **Jana Nováčková, Máchova 693, 259 01 Votice**
2. **ICSS Odlochovice, zastoupené Mgr. Janou Petranovou, ředitelkou**

Na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené písemně dne 26.7.2023 došlo dnešního dne k předání tohoto nebytového prostoru:

Budova č.p. 176, Komenského náměstí, 259 01 Votice se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, zejména:

- 2x WC, umyvadlo


stav podružného vodoměru: 8.593 m³


stav podružného elektroměru: 38.449 kW / 77.660 kW


závady: chybějící kryty na zářivkách a chybějící hasicí přístroj (bude dodáno pronajímatelem), nefunkční vypínač v zadním prostoru u WC (bude opraveno pronajímatelem), lišty u skleněných výplní výloh (dodá pronajímatel)

převzetí klíčů: 1 ks od hlavního vchodu, 1 ks od vedlejšího vchodu (z náměstí)

Ve Voticích dne 26.7.2023


.....
Jana Nováčková
pronajímatel


.....
ICSS Odlochovice, Mgr. Jana Petranová
nájemce


Odlochovice 1
257 03 Jankov
IČO: 70875324
DIČ: CZ70875324
Tel: +420 517 833 201 (200), e-mail: info@icss.cz
www.icss.cz

