# Smlouva o nájmu nebytových prostor

## uzavřená dle Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**1. Komunitní středisko KONTAKT Liberec, příspěvková organizace**

Zastoupená: Bc. Michaelem Dufkem, ředitelem

se sídlem: U Tiskárny 81/1, 460 01 Liberec 5

Zapsána: Spisová značka Pr, vložka 761 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

IČ: 27336751

DIČ: není plátcem DPH

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

Číslo účtu: 5485932/0800

- dále jen **"pronajímatel"** na straně jedné

a

**2.**

**Člověk v tísni, o.p.s.**

Zastoupená: Lukášem Průchou, ředitelem pobočky ČvT Liberec

Se sídlem: Šafaříkova 635/24, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

Zapsána: v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 119

IČ: 25755277

DIČ: CZ25755277

Bankovní spojení: ČSOB

Číslo účtu: 260995702/0300

- dále jen **"nájemce"** na straně druhé

**tuto nájemní smlouvu**

**Článek 1**

**Předmět smlouvy**

Touto smlouvou přenechává pronajímatel úplatně předmět nájmu tak, jak je definovaný v článku 2 této smlouvy, nájemci a nájemce ho tímto od pronajímatele k datu níže uvedenému přijímá a zavazuje se mu za tento hradit níže ujednané nájemné a další sjednané platby. Smluvní strany se dále podpisem této smlouvy zavazují plnit veškeré povinnosti upravené v této smlouvě, stejně tak jako povinnosti vyplývající z právních předpisů České republiky této smlouvy se dotýkajících.

# Článek 2

**Předmět nájmu**

Pronajímatel má ve své výlučné správě mimo jiné i níže uvedené nemovitosti v objektu na parcele č. 915 v k.ú. Liberec, v Liberci v ulici U Tiskárny.

**Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci úplatně nebytové prostory umístěné v budově Paláce Liebig, v ulici U Tiskárny 81/1, Liberec 5, a to kancelář č. 1.16 o celkové výměře 35,56 m2, (**dále jen **„předmět nájmu“) s tím, že nájemce nebytové prostory shora přesně specifikované do nájmu přijímá.**

*Projekt Rekontrukce Liebiegova paláce pro potřeby polyfunkčního komunitního centra – Centrum aktivního života je spolufinancován z EU s dobou udržitelnosti 5 let.*

**Součástí prostor, které má nájemce dále k dispozici jsou: společná kuchyňka a WC.**

# Článek 3

**Účel nájmu**

Předmětné prostory, specifikované detailně v článku 2 této smlouvy, bude nájemce užívat v souladu s jejich stavebním určením a výlučně k činnostem, ke kterým má ke dni podpisu nájemní smlouvy oprávnění.

Jedná se zejména o tyto činnosti:

* Poskytuje rady, informace a podporu lidem, kteří se dostali do nepříznivé sociální situace v souvislosti se zadlužením, bydlením, vzděláváním
* Usiluje o zajištění rovného přístupu k informacím a zákonným nárokům uživatelů
* Snaží se předcházet zneužívání lidí neznalých svých práv, se sníženými komunikačními a sociálními dovednostmi či s nedostatkem informací.

Cílovou skupinou služby jsou lidé v nepříznivé sociální situaci, kteří nemají dovednosti, informace a znalosti nezbytné k jejímu řešení či předcházení, a proto jim hrozí ztráta možnosti žít způsobem života, který je společností považovaný za běžný, nebo tuto možnost již ztratili.

**Při veškeré činnosti v areálu pronajímatele bude dodržovat platnou legislativu ČR a pokyny pro BOZP a PO pronajímatele. Podpisem této smlouvy dává najevo, že se s těmito předpisy seznámil, plně jim porozuměl a bude se jimi řídit.**

**Článek 4**

**Nájemné a způsob jeho placení**

Na základě usnesení Rady města č. 1191/2023 ze dne 5. prosince 2023 je kalkulovaná cena 2.181,-/m2.

Výše nájemného za předmět nájmu (článek 2 smlouvy) byla dohodnuta mezi stranami na celkovou dobu trvání nájemního poměru a to v této výši:

* 6.463.- Kč/měsíc, tzn. (slovy: šesttisícčtyřistašedesáttři korun českých)

Součástí uvedené ceny jsou následující služby:

1. platba energií
2. úklid společných prostor (kuchyňka, WC) a 1x týdně úklid kanceláře (cca 1 h)
3. služby recepce
4. likvidace odpadů, které nájemci vzniknou. Nájemce je povinen třídit odpad do připravených nádob dle platné legislativy. Všechny nádoby jsou řádně označeny. Pokud z jeho činnosti vznikne jiný než komunální a tříděný odpad nad rámec dostupných nádob, nájemce je povinen odpad zlikvidovat na vlastní náklady.

Platby nájemného budou probíhat na základě faktury se splatností 14 dní vystavené pronajímatelem s tím, že nájemné bude placeno v měně Kč (koruny české).

Cena uvedená v tomto článku bude každoročně navýšena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku (vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku), vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Rozhodným měsícem bude vždy měsíc srpen. Tato cena navýšená o takto vyjádřenou míru inflace bude fakturována vždy od ledna následujícího roku, poprvé od ledna 2025, a bude vždy platná po celý kalendářní rok. O této skutečnosti není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě.

**Článek 5**

**Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

1. **Nájemce je oprávněn** užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a právními předpisy,
2. **Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí a je povinen** pronajaté prostory užívat výhradně pro své potřeby a k účelu shora uvedenému v článku 3 smlouvy, hradit nájemné specifikované v článku 4 této smlouvy
3. **Nájemce je dále povinen:**
4. ve sjednaném termínu předmět nájmu převzít a podepsat předávací protokol,
5. zajistit úklid pronajímaných nebytových prostor na svůj náklad,
6. specifikovat seznam osob, které se budou v pronajímaném prostoru trvale vyskytovat, a předat ho pronajímateli
7. dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické, předpisy BOZP a další předpisy, včetně pokynů pronajímatele ohledně stanoveného režimu užívání a uzavírání předmětu nájmu,
8. nájemce má povinnost minimálně 1x ročně předložit revize na jím používaných zařízeních (větráky, počítačová technika, nabíječky, prodlužovací kabely,….)
9. chránit předmět smlouvy před zničením, poškozením a znehodnocením,
10. po skončení nájmu předmět nájmu vrátit v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení
11. umožnit pronajímateli, příp. jím pověřené osobě či osobám vstup a kontrolu předmětu nájmu,
12. v případě provádění oprav ze strany pronajímatele nebo ze strany pronajímatelem pověřeného subjektu, poskytnout tomuto součinnost a umožnit provedení oprav,
13. uhradit pronajímateli veškerou škodu vzniklou na předmětu nájmu bude-li způsobena nájemcem či třetí osobou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem,
14. dodržovat platný Provozní řád organizace
15. **Pronajímatel je oprávněn** vstoupit do pronajímaného prostoru v případě odvracení hrozící škody nebo pro neodkladný úkon orgánů činných v trestním řízení, kontrolovat předmět nájmu.
16. **Pronajímatel je povinen:**
17. odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání a tento stav zachovávat v součinnosti s nájemcem po celou dobu trvání nájemního poměru,
18. umožnit nájemci nerušený výkon jeho práv,
19. předat nájemci klíč od předmětu nájmu v počtu ks odpovídajícímu poštu osob
20. na upozornění nájemce uskutečnit provedení oprav nezbytných k řádnému a nerušenému nájmu,
21. zajistit přístup nájemce k předmětu nájmu,
22. zajistit při předání předmětu nájmu dodávky všech sjednaných médií,
23. s dostatečným předstihem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, které mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu nájemcem a při jejich případném provádění brát zřetel na oprávněné zájmy nájemce
24. v zimních měsících zajišťovat pravidelné odstraňování sněhu a ledu tak, aby přístupová cesta k předmětu nájmu byla způsobilá k užívání, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou,

**Článek 6**

**Trvání nájemního poměru**

1. Nájemní poměr se sjednává s účinností od předání předmětu nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tedy **od 1. 1. 2024**. Tímto dnem nabývá nájemní smlouva účinnosti s tím, že tento nájemní poměr se sjednává **na dobu určitou, do 31. 12. 2028.**

**Článek 7**

**Ukončení nájemního poměru**

1. Nájemní poměr je možno ukončit na základě dohody smluvních stran k sjednanému termínu, a to kdykoli s tím, že předpokladem ukončení této smlouvy je sepsání písemné dohody.
2. Nájemní poměr může být dále ukončen ze strany pronajímatele písemnou výpovědí. Při hrubém porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce je výpovědní lhůta jednoměsíční, v ostatních případech je výpovědní doba při výpovědi ze strany pronajímatele šestiměsíční s tím, že ve všech případech počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po jejím doručení nájemci – za doručení se považuje i oznámení pošty, že nájemce zásilku nepřevzal.
3. Nájemní poměr může být dále ukončen ze strany nájemce písemnou výpovědí s tím, že výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná plynout prvého dne týdne následujícího po jejím doručení pronajímateli.
4. Po ukončení nájemního poměru zavazuje se nájemce pronajaté prostory pronajímateli předat ve stavu, v jakém se nacházely v den, kdy je převzal od pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popřípadě i ke stavebním úpravám provedených v souladu s touto smlouvou.
5. Nájemce se zavazuje vyklidit předmětné prostory a tyto předat nejpozději v den skončení nájemního poměru. Pokud nebytové prostory, které jsou předmětem tohoto nájmu, jsou v době předání pro případ ukončení nájemního poměru poškozené v důsledku činnosti nájemce, zavazuje se nájemce odstranit toto poškození na své náklady, eventuálně nahradit škodu vyčíslenou pronajímatelem.
6. Potrvá-li prodlení nájemce s vyklizením a předáním pronajímateli déle než 10 kalendářních dnů, strany pro tento případ mezi sebou současně tímto uzavírají příkazní smlouvu, podle níž je pronajímatel oprávněn za nájemce uskutečnit níže uvedené činnosti a úkony:
7. nevyklizený nebytový prostor za přítomnosti svědků otevřít,
8. pořídit zápis o všech uložených věcech a zboží v předmětu nájmu se nacházejících,
9. nebytový prostor vyklidit a všechny uložené předměty dle soupisu na náklady nájemce vhodným způsobem jménem nájemce uskladnit do náhradního prostoru.
10. Ke všem shora uvedeným úkonům uděluje nájemce podpisem této smlouvy pronajímateli jako součást příkazní smlouvy plnou moc. O způsobu a dni provedení vyklizení pronajímatel nájemce písemně vyrozumí.

**Článek 8**

# Pojištění

1. Pronajímatel pojistí výše uvedenou nemovitost tak, že pojistná smlouva se bude vztahovat na nemovitost a nebytové prostory pro případ poškození či zničení živelnou událostí.
2. Nájemce bere na vědomí, že pojištění se nevztahuje na případ poškození nebytového prostoru cizí osobou.
3. Nájemce je oprávněn pojistit nebytové prostory pro případ vzniku dalších škod, které nejsou zahrnuty mezi typy pojištění výše zmíněnými. V případě, že nebude uzavřena nájemcem pojistka pro případ poškození nebytového prostoru cizí osobou, nese za toto poškození odpovědnost nájemce. Ten je v tomto případě povinen provést opravu na svůj náklad, nebo uhradit škodu pronajímateli.

**Článek 9**

# Předávací protokoly a kontrola předmětu nájmu

1. Smluvní strany při převzetí a dále též při předání předmětného nebytového prostoru po skončení nájmu podepíší vždy předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán stav předmětných nebytových prostor a případné připomínky a návrhy obou smluvních stran.
2. Pronajímatel ručí pouze za nedostatky předmětu nájmu, které jsou ze strany nájemce uvedeny v předávacím protokolu, kromě případných vad skrytých, které je povinen nájemce oznámit pronajímateli neprodleně po jejich zjištění.
3. Pronajímatel nebo osoby jím pověřené jsou oprávněny v přiměřených časových odstupech a po předchozím ohlášení vstupovat do pronajatého prostoru, a to za účelem kontroly stavu nebytového prostoru, případně za účelem odečtení údajů z měřících přístrojů, a to vždy v provozní době nájemce a za přítomnosti vedoucího provozovny, příp. jiného zmocněného zaměstnance nájemce.

**Článek 10**

**Smluvní pokuta**

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného či případných jiných nedoplatků zavazuje se nájemce uhradit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Pro případ nepředání řádně vyklizeného nebytového prostoru ve sjednaném termínu, po ukončení účinnosti této smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy „ pětset“ korun českých) za každý i započatý den prodlení s předáním předmětných nebytových prostor.
3. Smluvní pokuta je splatná pátým dnem od jejího písemného uplatnění u povinné smluvní strany s tím, že tato je splatná na účet oprávněné strany uvedený v záhlaví této smlouvy, není-li oprávněnou stranou písemně sděleno číslo účtu jiné.

**Článek 11**

**Režim budovy**

1. Recepce je v provozu každý pracovní den od 8,00 do 18,00. Mimo tuto dobu jsou případné návštěvy nájemce vyzvedávány přímo nájemcem a za jejich pohyb po budově a za případné škody plně odpovídá nájemce. Recepce není v provozu ve dny předem určené pronajímatelem, např. svátky, Vánoce, Nový rok,….)
2. Nájemce je povinen dodržovat platný provozní řád a dodržovat obecné podmínky užívání objektu (řádně topit, řádně větrat, při odchodu uzavírat okna, zhasínat světla, zbytečně neplýtvat energiemi,…aj.), dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické, předpisy BOZP a další předpisy, včetně pokynů pronajímatele ohledně stanoveného režimu užívání a uzavírání předmětu nájmu,
3. V případě jakýchkoliv problémů ihned informovat pronajímatele, HELP linka: 733 618 049.
4. Evakuační plán budovy je přílohou této smlouvy a společným dokumentem pro všechny nájemce budovy v případě řešení mimořádných událostí v objektu.

**Článek 12**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to ve formě dodatků či příloh k této smlouvě pronajímatelem a nájemcem podepsanými.
2. V případě zájmu o další prostory pronajímatele při mimořádných akcích nájemce se toto řeší samostatnou smlouvou.
3. Skutečnosti, práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené řídí se platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
5. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
6. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 výtiscích, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2 exempláře.
8. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že je odrazem jejich svobodné a vážně míněné vůle, a že tato smlouva nebyla uzavřena za nápadně výhodných podmínek pro žádnou ze smluvních stran.

V Liberci dne 22. 12. 2023

Pronajímatel: Nájemce:

**KSK**

Bc. Michael Dufek

ředitel společnosti