



## NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu nebytového prostoru

### Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice  
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958  
zastoupené starostou Ing. Radkem Löwy  
na základě pověření k podepisování nájemních smluv  
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako *pronajímatel*

a

### Centrum sociální pomoci Litoměřice, příspěvková organizace

se sídlem Dlouhá 362/75, 410 22 Lovosice  
IČO: 00080195  
zastoupená ředitelem Ing. Jindřichem Vinklerem

na straně druhé jako *nájemce*

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

### smlouvu o nájmu nebytového prostoru

#### Čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostorů, které se nachází v budově č.p. 710, stojící na pozemku parc. č. 3139 v k. ú. Litoměřice v ulici Palachova v obci Litoměřice.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v nemovitosti uvedené v odst. 1, **o celkové podlahové ploše 159,00 m<sup>2</sup>.**

Předmět nájmu tvoří tyto prostory:

- prostory kanceláří v přízemí budovy o výměře 99,00 m<sup>2</sup>
- ostatní prostory včetně skladu v podkroví o výměře 60,00 m<sup>2</sup>

#### Čl. II Projev vůle



1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III.).

3 Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce prostory, které jsou předmětem nájmu dlouhodobě užíval v předchozím období na základě nájemní smlouvy ze dne 21.07.1999 a je mu znám jejich stavebně – technický stav, nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti ani okolnosti, které by bránily užívání předmětu nájmu v souladu s jeho účelem a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

### **Čl. III** **Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajaté nebytové prostory za účelem provozování manželské a předmanželské poradny. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro účel, který je v souladu se zákonem a touto smlouvou.

### **Čl. IV** **Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. V souladu s ustanovením Čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.
2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran na základě **„Výpočtu nájemného v městských prostorách sloužící podnikání s účinností od 01.02.2024“**, který je přílohou usnesení č. 521/20/2023, přijatého Radou města Litoměřice dne 25.10.2023 a činí **250 Kč** (slovy: dvě stě padesát korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného činí ročně částku **39 750 Kč** (slovy: třicet devět tisíc sedm set padesát korun českých), měsíčně tedy částku **3 312,50 Kč** (slovy: tři tisíce tři sta dvanáct korun českých a padesát haléřů).
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli náklady spojené s osvětlením společných prostor a náklady ne revize spalinových cest (dále jen „služby“). Skutečné náklady za poskytnuté služby, vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku.
4. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: , variabilní symbol . Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.
5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

### **Čl. V** **Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává **na dobu určitou od 01.02.2024 do 31.12.2024**. Nájem je možné prodloužit v souladu s § 2230 občanského zákoníku; smlouva se prodlužuje vždy o 1 rok.
2. Nájem zaniká:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
3. Výpověď:

Pronajímatel a nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět na základě § 2229 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět na základě § 2229 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:

- a) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k účelu, k němuž byl určen, nebo
- b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům - fyzickým osobám na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům-právníckým osobám a nájemcům-fyzickým osobám podnikajícím bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## **Čl. VI Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
2. S ohledem na skutečnosti uvedené v Čl. II, odst. 3 nebyly v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy předány žádné klíče. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

## **Čl. VII Práva a povinnosti**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytového prostoru se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících zákonů.
2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchylují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.

5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.
8. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti (blíže pak ust. § 2304 občanského zákoníku).
9. Nájemce se zavazuje v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem apod. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.
10. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.
11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## **Čl. VIII**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 21.07.1999.
2. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.
3. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuvěřňují.
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dne 01.02.2024.
5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
6. Úpravu (navýšení) nájemného pro prostory sloužící podnikání od 01.02.2024 projednala a schválila Rada města Litoměřice na svém jednání dne 25.10.2023 pod usnesením č. 521/20/2023.
7. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran.

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

V Litoměřicích dne:

Nájemce:

.....  
**Město Litoměřice**  
**Mgr. Václav Härting**  
**vedoucí odboru OSNMM**

.....  
**Centrum sociální pomoci Litoměřice, p. o.**  
**Ing. Jindřich Vinkler**  
**ředitel**