

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

evidenční č. pronajímatele: NS 05-2024

Jedličkův ústav, příspěvková organizace

se sídlem: Lužická 920/7, 460 01 Liberec I – Staré Město
IČ: 70932522
DIČ: CZ70932522
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. účtu: 78-6097120267/0100
zastoupená: Mgr. Vladimírem Ptáčkem, ředitelem organizace
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

HELP CENTRUM s.r.o.

se sídlem: K Přívozu 1446/4, 276 01 Mělník
IČ: 26190346
DIČ: CZ26190346
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. účtu: 2300848272/2010
zastoupená: Mgr. Helenou Šádkovou
(dále jako „**nájemce**“)

uzavírají dle Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále také jen „smlouva“)

článek I

Záruky pronajímatele

1. Pronajímatel má dle zřizovací listiny ve správě nemovitost, objekt č. p. 1366/11, ul. Lužická, v části obce Liberec 1 – Staré Město, který se nachází na stavební parcele č. 5452, tak jak je evidován u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj na listu vlastnictví č. 830. V této stavbě, a to v přízemí tak, jak je zakresleno v plánu budovy, se nachází nebytové prostory, určené projektovou dokumentací jako prodejna o celkové **výměře 42 m²**.

článek II

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory specifikované v čl. I včetně kuchyňské linky, kterou jsou nebytové prostory vybaveny. Touto smlouvou přenechává pronajímatel úplatně předmět nájmu tak, jak je definovaný v čl. I nájemci a nájemce ho tímto přejímá k provozování svého podnikání, tj. **prodej zdravotnických potřeb, rehabilitačních pomůcek a poradenská činnost**.

2. Vjezd vozidel je určen Dopravním řádem Jedličkova ústavu umístěným u obou vjezdů do areálu pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory je oprávněn používat pouze pro své potřeby (platí i pro sociální zařízení) a pronajmout je dále třetí osobě je oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V opačném případě by se jednalo o hrubé porušení této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl a shledal je způsobilými k pronajmutí pro své podnikatelské záměry.

článek III

Doba a skončení nájmu

1. **Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. na jeden rok, od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.**
2. Výpovědní lhůta z této smlouvy je 3 měsíců pro obě strany. Výpovědní doba počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

článek IV

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše úhrady nájemného byla mezi účastníky sjednána na částku **102 264,00 Kč za rok**. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se bude uplatňovat bez DPH.
2. **Nájemné za kalendářní měsíc činí 8 522,00 Kč.**
(Slovy: Osmtisícpětsetdvacetdvěkorunyčeských).
3. Součástí smluvní ceny nájmu nebytových prostor je již započtená spotřeba médií (teplo, elektrická energie, voda, odvoz odpadu) a nebude prováděno žádné další doúčtování.
4. Úhrady nájemného bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystavené faktury za každý kalendářní měsíc.
5. Strany smlouvy se dohodly, že nájemné se bude každoročně vždy od 1. ledna automaticky zvyšovat o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhláší Český statistický úřad.
6. V případě, že nájemce je v prodlení s pravidelnou platbou nájemného, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně.

článek V

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce vlastním nákladem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a příslušných správních orgánů uvede pronajaté prostory do stavu, který odpovídá potřebám jeho podnikání a současně bude odpovídat obecně závazným předpisům v oblasti stavební, technické, hygienické a ekologické. Vzniklé náklady si nájemce hradí sám.

2. Nájemce není oprávněn provádět žádné zásahy do dispozic prostorů, do nosné konstrukce, příček, podlah, instalací a dalších činností, které by výrazně změnily základní charakter předmětu nájmu.
3. Nájemce je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy, jejichž nutnost nastala v důsledku jednání nájemce, jeho pracovníků, případně klientů.
4. Náklady na drobné opravy do výše 5 000,00 Kč s DPH za jednu věc hradí nájemce sám (zámky, okna, dveře, světla, jističe, zásuvky, vypínače, apod.). Ostatní náklady jsou předmětem dohody mezi smluvními stranami.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má nést na své náklady pronajímatel. Po předchozí písemné dohodě může tyto opravy uskutečnit nájemce vlastním nákladem a hodnota těchto prací bude na konci roku zaúčtována do nájemného. V případě, že nájemce svoji oznamovací povinnost nesplní, odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů.
6. Nájemce je povinen pečovat o najaté prostory s péčí řádného hospodáře tak, aby prostory plnily svůj účel a nevznikla na nich škoda, není oprávněn umožnit jejich využívání jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele. Není také oprávněn povolit čerpání energií jiným subjektům, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou a je povinen uhradit smluvní pokutu stanovenou pro případ porušení smlouvy, která činí 7 000,00 Kč.
7. Nájemce se zavazuje, že na své náklady bude zajišťovat veškeré stanovené revize a periodické prohlídky svého technického zařízení a výsledky provedených prohlídek a revizí předloží pronajímateli, nebo pověřené osobě pronajímatele.
8. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu smlouvy jeho pracovníky a klienty. Škody vzniklé vůči třetím osobám budou řešeny dle příslušných právních předpisů.

článek VI

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- řádně platit nájemné,
- užívat prostory v souladu s oprávněními dle této smlouvy,
- nerušit výkonem svých práv ostatní subjekty,
- dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické a další předpisy,
- chránit předmět smlouvy před zničením, poškozením a znehodnocením,
- udržovat vlastním nákladem předmět smlouvy v řádném užitelném stavu a pořádku,
- zabezpečit drobné opravy a údržbu předmětu smlouvy,
- řádně spravovat pronajatý movitý majetek,
- hlásit změny na pronajatém majetku a jeho roční inventarizace,
- po skončení doby nájmu předmět nájmu vrátit v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vyklizením a předáním klíčů pronajímateli do jednoho měsíce ode dne ukončení nájemního vztahu,
- umožnit pronajímateli vstup do všech pronajatých prostor,

- zajistit schůdnost a čistotu přilehlých prostor k předmětu nájmu,
 - řádně platit veškeré náklady spojené s chodem předmětu nájmu,
 - plnit další povinnosti dle této smlouvy vymezené a stanovené zákony.
2. V případě provádění oprav zajišťovaných pronajímatelem je nájemce povinen poskytnout součinnost a umožnit provedení oprav.
 3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu pojistit nad rámec pojištění pronajímatele.
 4. V případě porušení povinností odpovídá nájemce za škodu a uhradí smluvní pokutu ve smluvené výši 7 000,00 Kč za každé určité porušení smlouvy.
 5. V zimních měsících je nájemce povinen zajišťovat pravidelné odstraňování sněhu a ledu, aby přístupová cesta k předmětu nájmu byla způsobilá k užívání, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou.
 6. Pronajímatel je povinen:
 - odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k nájmu a upozornit nájemce o provedení oprav nezbytných k řádnému a nerušenému nájmu, případně zajistit, aby tyto opravy provedl nájemce na náklady pronajímatele,
 - zajistit přístup nájemce k předmětu nájmu,
 - zajistit dodávku tepla, vody, elektrické energie a odvoz tuhého odpadu,
 - zajistit přístup k sociálnímu zařízení a umožnit jeho používání, jelikož sociální zařízení není součástí předmětu nájmu.

článek VII

Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství

1. Nájemce bere na vědomí, že smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50 000,00 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní pronajímatel v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv pronajímatelem zveřejněny.
2. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

článek VIII

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce jeden výtisk.

3. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon“) a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
4. Sporné případy se smluvní strany budou snažit řešit v první řadě smírnou cestou.
5. Ve smyslu § 564 zákona lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.

V Liberci dne 29. prosince 2023

V Liberci dne 29. prosince 2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Vladimír Ptáček
ředitel příspěvkové organizace

Mgr. Helena Šádková
statutární zástupce