**Statutární město** **Jablonec nad Nisou**, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou, IČO 262 340, zastoupené **Ing. Milošem Velem,** primátorem města

jako*pronajímatel* na straně jedné

a

**FOKUS Liberec o.p.s.**, se sídlem Nezvalova 662/18, 460 15 Liberec XV - Starý Harcov, IČO 46749411, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou O 484 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zastoupená Janou Horákovou, ředitelkou

jako *nájemce* na straně druhé

*uzavírají ve vzájemné shodě tuto*

**nájemní smlouvu**

**č. SO/2023/0457**

ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem mimo jiné st.p.č. 3416, jejíž součástí je budova č.p. 4898, v k.ú. Jablonec nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jablonec nad Nisou a obec Jablonec nad Nisou.

II.

A) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání, a to místnosti č. 511 o výměře 24 m2, č. 512 o výměře 24,5 m2 (celková výměra 48,5 m2) včetně společně užívaných prostor místností č. 503 - 508 v 5. nadzemním podlaží budovy č.p. 4898 (Jiráskova 9) v k.ú. Jablonec nad Nisou, uvedené v čl. I., podle schématu, které je součástí této smlouvy.

B) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování kanceláře.

C) Nájemce má právo užívat i společné prostory v budově č.p. 4898 v k.ú. Jablonec nad Nisou v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu nájmu a jeho činnosti.

D) Záměr obce pronajmout předmětné prostory byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/200 Sb., o obcích, zveřejněn na úřední desce města od 20.10.2023 do 6.11.2023 a v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) téhož zákona schválen usnesením rady města na jejím 39. zasedání konaném dne 13.11.2023 pod číslem RM/552/2023/A.7.

III.

A) Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši 7.587Kč za měsíc. Celková výše ročního nájemného tedy činí 91.044 Kč.

B) S nájemným bude nájemce platit zálohy na energie (voda, elektřina, teplo) a paušální poplatek za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (odpady, úklid společných prostor v určeném rozsahu, doplňování hygienických potřeb ve společných sociálních zařízeních, noční ostrahu) dle výpočetního listu, který vystaví odbor technický statutárního města Jablonec nad Nisou, a který je součástí této smlouvy.

Zálohy za energie budou vyúčtovány ročně dle spotřeby vykázané v dodavatelských fakturách.

C) Nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši 7.587Kč a dále zálohy na energie a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle vystaveného výpočetního listu v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 19-121451/0100, VS 9362230119 u Komerční banky a. s., pobočka Jablonec nad Nisou.

D) Pronajímatel a nájemce ujednali, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 22.761 Kč. Úhradu jistoty provede nájemce složením příslušných finančních prostředků na bankovní účet č. 6015-121451/0100, VS 9362230119, a to před podpisem smlouvy.

Ze složených peněžních prostředků bude čerpáno v případě úhrady pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu. Čerpáno může být započato vždy, kdy pohledávka bude splatná, a následně nájemce, na výzvu pronajímatele, jistotu doplní do původní výše, a to do 30 dnů od výzvy pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že nedoplnění jistoty dle výše uvedené věty ze strany nájemce je

považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu a je výpovědním důvodem dle čl. IV odst. C. písm. c).

E) V případě nezaplacení nájemného ze strany nájemce řádně a včas, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho i úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel postupem dle § 2228 obč. zák. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

F) Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy bude po skončení nájemní smlouvy předmět nájmu nájemcem vyklizen a předán, vrátí nezúročenou částku ve výši kauce nájemci s tím, že si pronajímatel na tuto částku započítá pohledávky, které bude vůči nájemci mít v okamžiku předání předmětu nájmu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

G) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to s účinností od prvého dne měsíce, v němž bude míra inflace zveřejněna. O zvýšení nájemného a termínu placení zvýšeného nájemného bude nájemce ze strany pronajímatele písemně informován.

IV.

A) Nájemní smlouva je účinná od 1. 1. 2024, nejdříve však 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).

B) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

C) Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

a) výpovědí smluvních stran dle § 2312 a násl. občanského zákoníku

b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou

c) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a §2220 odst. 2 obč. zákoníku a důvodů dále uvedených ve smlouvě

d) dohodou smluvních stran.

D) Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., nebude použito.

V.

A) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí pronajatých prostorů ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání potvrzuje.

B) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

C) Nájemce se zavazuje, že bude hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou v obdobném rozsahu, jak to bylo určeno pro nájem bytů dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., a to až do výše 5.000 Kč bez DPH za jednu událost.

D) Nájemce se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu – výhradně majetek nájemce (např. elektrozařízení, ruční hasicí přístroje apod.), a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla. Povinné revize takového majetku nájemce jednou ročně předloží ke kontrole pronajímateli - odboru technickému statutárního města Jablonec nad Nisou, a to vždy nejpozději do 1.12. příslušného roku.

E) Pronajímatel se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu – výhradně majetek pronajímatele (např. elektroinstalace, hasicí přístroje apod.) a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla.

F) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze k účelu smluvenému v této smlouvě. V případě užívání pronajatých prostorů k jinému než dohodnutému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

G) Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli hrozí či přímo vzniká škoda, může pronajímatel, po předchozím písemném upozornění a nezjednání nápravy nájemcem v přiměřené lhůtě uvedené v upozornění, od smlouvy odstoupit.

H) Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv třetích osob v budově č.p. 4898 v k.ú. Jablonec nad Nisou. Zároveň nájemce zodpovídá za to, že svým klientům (hostům, návštěvníkům) umožní vstup pouze do prostorů pronajatých touto smlouvou a do společných prostor, které je oprávněn užívat.

CH) Všechny úpravy pronajatých prostorů může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad, nájemce nemá právo na náhradu nákladů za provedené práce.

I) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, tj. dbát mimo jiné ust. zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.

J) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostorů z důvodů dle § 2219 a § 2233 obč. zák. (zejména za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, odečtů teplé vody a energie, zákonných revizí, za účelem prohlídky pronajatých prostorů v době tří měsíců před skončením nájmu.)

K) Za úrazy, k nimž dojde v pronajatých prostorech, odpovídá nájemce.

L) Nájemce je povinen dodržovat pravidla provozu zabezpečení budovy č.p. 4898 v k.ú. Jablonec nad Nisou. Nájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil.

M) Pojištění předmětu nájmu (jako součást objektu) proti živelným událostem a protipožární ochranu objektu zajistí pronajímatel na vlastní náklady. Pojištění vnitřního vybavení předmětu nájmu zajistí na své náklady nájemce.

N) Nájemce je povinen si zajistit úklid pronajatých kanceláří na svůj náklad. Úklid společných prostor zajistí pronajímatel a nájemci bude přeúčtovávat náklady na tento úklid, dle čl. III., odst. B) této smlouvy.

O) Nájemce je povinen zajistit využití nebo odstraňování odpadů vzniklých při jeho činnosti v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. a dle systému zavedeného městem Jabloncem nad Nisou pro nakládání s komunálním odpadem (tzv. tříděný odpad) do připravených nádob, likvidaci tohoto odpadu zajistí pronajímatel a nájemci bude přeúčtovávat náklady, dle čl. III., odst. B) této smlouvy.

V případě, že pronajímatel zjistí, že ze strany nájemce došlo k porušení povinností uložených zákonem č. 185/2001 Sb., je nájemci oprávněn uložit smluvní pokutu až do výše 1 % ročního nájemného, anebo je oprávněn od této smlouvy odstoupit.

P) Nájemce bere na vědomí, že jednotky Integrovaného záchranného systému jsou oprávněny kdykoliv vstoupit do pronajatých prostorů i bez předchozího uvědomění, za účelem ochrany osob a majetku i za předpokladu nutného poškození majetku.

 VI.

Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich části do podnájmu třetí osobě. Pokud tak učiní bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VII.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k pronajímatelem povoleným úpravám do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Nepředá-li nájemce v této lhůtě pronajaté prostory, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného a dále škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

VIII.

A) Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

B) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její případné dodatky město zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv).

Smluvní strany jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to žlutou barvou zvýraznění textu či přímo ve zvláštním ustanovení smlouvy je označit např. jako obchodní, bankovní tajemství nebo jinou utajovanou skutečnost podle zvláštního zákona.

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).

C) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

D) Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou písemných očíslovaných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami. Případné dodatky tvoří nedílnou součást této smlouvy.

E) Účastníci se zavazují, že případné spory vzniklé z této smlouvy, jakožto i spory související s její platností či neplatností anebo výkonem práv a povinností z této smlouvy vyplývající a s ní související, se pokusí řešit zprvu smírnou cestou a vzájemnou dohodou. Pro řešení sporů smírnou cestou si sjednávají za závaznou písemnou formu, kdy bude učiněno za dosti, když úkon ke smíru směřující bude učiněn elektronicky.

F) Účastníci shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

Na důkaz toho připojují své podpisy

Jablonec nad Nisou, dne

…………………………..……………………….. ………...……………..…………………

FOKUS Liberec o.p.s. statutární město Jablonec nad Nisou

Jana Horáková Ing. Miloš Vele

ředitelka primátor města

*Za věcnou správnost:*

*Ing. Alena Horáková*

*referent majetkoprávního odboru*

**Schéma:**



**Výpočetní list:**

**Výpočet:**

**teplo: záloha vč. DPH 1 848,00 Kč**

**elektřina: záloha vč. DPH 484,00 Kč**

**vodné, stočné: záloha 658,00 Kč**

**odpady, noční ostraha: paušál 198,50 x 48,5/12 = 802,27 Kč**

**úklid společných prostor a doplňování hygienických potřeb 885,00 Kč**

**Měsíční zálohy na energie včetně DPH 2 990,00 Kč**

**Měsíční služby paušál – včetně DPH 1 687,27 Kč**