



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Č.j MUDK-OEMM/33269/2024/kst

OEMM/ONNP-2024/0050

Níže uvedené strany,

město Dvůr Králové nad Labem

se sídlem: náměstí T. G. Masaryka 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem
IČO: 00277819
datová schránka: mu5b26c
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., Dvůr Králové nad Labem
číslo účtu: 187589301/0300
zastoupené: Ing. Janem Jarolímem, starostou města
(dále jen „pronajímatel“)

a

Elíšek, z. s.

se sídlem: Čechova 2, 274 01 Slaný
IČO: 04766377
DIČ:
bankovní spojení:
č. účtu:
datová schránka:
zastoupená: Mgr. Radkem Eliškou
(dále jen „nájemce“)

(společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne na níže uvedeném místě dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“).

1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této smlouvy je nájem majetku pronajímatele uvedeném v odst. 1.2. nájemci.
- 1.2. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem prostoru sloužícího podnikání – nebytového prostoru v čp. 59 na náměstí T. G. Masaryka ve Dvoře Králové nad Labem o výměře 468,85 m² (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.3. Pronajímatel přenechá touto smlouvou předmět nájmu do nájmu nájemci za účelem provozování a poskytování služby péče o dítě - dvě dětské skupiny s kapacitou 12 a 12 dětí a mateřského centra, a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených. Do nájmu nebude zahrnut prostor o výměře 58,26 m² umístěný v 1. NP budovy čp. 59, náměstí T. G. Masaryka ve Dvoře Králové nad Labem.
- 1.4. Předmět podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, bude výlučně místo komunitního setkání dětí a rodičů.





- 1.5. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, přebírá jej bez závad, způsobilý k okamžitému užívání v souladu s účelem nájmu.

2. Nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 880 Kč/m²/rok. Celkové roční nájemné tedy činí 412.588 Kč. Měsíční nájemné činí 34.382 Kč (slovy třicetčtyřtisícčtristaosmdesát dvě koruny české). Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohy na služby ve výši:

Teplo 26.000 Kč

Voda 1.400 Kč

- 2.2. Úhradu nákladů na ostatní služby spojené s nájmem hradí nájemce přímo dodavatelům.
- 2.3. Nájemné a zálohy na služby nájemce uhradí na účet č. 29330601/0100, VS: 59, vedený u Komerční banky, a. s., Dvůr Králové nad Labem. Zaplacením se rozumí připsání částky odpovídající příslušné výši nájemného a záloh na služby. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné a zálohy na služby vždy k 10. dni příslušného měsíce, za něž nájemné platí.
- 2.4. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána pokuta ve výši 20 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou jistotu.
- 2.5. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy složit na účet pronajímatele č. 43-2521010297/0100 peněžní jistotu ve výši dvou měsíčních nájmu sjednaného měsíčního nájemného, tj. 68.764 Kč (slovy: šedesátosmtisícšedesátčtyři koruny české).
- 2.6. Účelem jistoty je zajištění pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého areálu či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty. Složená jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

4. Nájemní doba

- 4.1. Nájem předmětu dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou od 04.05.2024 do 30.04.2029.

5. Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků při této kontrole.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícího podnikání spojeno.





6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle článku 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání vztahu dle této smlouvy, a to při dodržování veškerých právních, zejména pak požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů.
- 6.2. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem předem písemně nedohodne jinak.
- 6.3. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze tehdy, pokud i podnájemce bude předmět nájmu nebo jeho část užívat k účelu sjednanému v čl. 1.3. této smlouvy.
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto opomenutím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel nebo osoba určená pronajímatelem k provádění takových oprav. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
- 6.5. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu dle § 2257 odst. zákona. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které sám umístil v pronajatém prostoru.
- 6.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či písemné dohody s pronajímatelem provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.
- 6.7. Veškeré úpravy a opravy prostoru si bude nájemce provádět sám, na své náklady, bez nároku na vyrovnání v případě skončení nájmu.
- 6.8. Nájemce je povinen vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých prostor.

7. Další ujednání

- 7.1. Kdykoli v průběhu sjednané nájemní doby předloží nájemce pronajímateli vyúčtování nákladů za pronajímatelem předem schválené provedené stavebně-technické úpravy předmětu nájmu, které v průběhu trvání smlouvy nájemce provede. Pronajímatel nájemci takto vyúčtované a vynaložené náklady nahradí ve lhůtě 60 dnů ode dne předložení vyúčtování, nebo je započte oproti nájemnému; musí se však jednat o takové stavebně-technické úpravy, jimiž došlo k trvalému zhodnocení předmětu nájmu. Smluvní strany se zároveň dohodly, že celková náhrada nákladů za dobu trvání nájmu bude poskytnuta maximálně ve výši odpovídající souhrnné výši nájemného za dobu trvání smlouvy.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Otázky neupravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.
- 8.2. Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost či platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 8.3. Tato smlouva může být měněna jedině formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran.





- 8.4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v § 2309 zákona.
- 8.5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ustanovení § 2308 zákona,
- 8.6. Smlouvu lze též ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou účastníků této smlouvy.
- 8.7. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby, bude-li nutné na předmětu nájmu této smlouvy, provést stavebně – technické úpravy, které budou bránit v pokračování nájmu.
- 8.8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nich nájemce obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení si ponechá pronajímatel.
- 8.9. Tato smlouva byla schválena Radou města Dvůr Králové nad Labem dne 02.05.2024 pod č. usnesení R/288/2024 – 49. Rada města Dvůr Králové nad Labem. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že její obsah vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy

Ve Dvoře Králové nad Labem dne 03.05.2024

pronajímatel

nájemce

.....

Ing. Jan Jarolím

starosta města

.....

Mgr. Radek Eliška





**DVŮR KRÁLOVÉ
NAD LABEM**