

Smlouva o nájmu nebytových prostor

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Město Žatec, IČO: 00265781, DIČ: CZ 00265781
nám. Svobody 1, 438 01 Žatec
zastoupené starostou Ing. Radimem Laiblem
bankovní spojení: č. ú. 19-422481/0100 Komerční banka
(jako vlastník a pronajímatel)



(jako správce)

a

Nájemce: Pedagogicko-psychologická poradna Ústeckého kraje a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků, Teplice, příspěvková organizace
IČO: 61515809
zastoupená ředitelkou 
Lípová 651/9, Teplice
(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2201 až § 2234, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto nájemní smlouvu

II. Předmět a doba nájmu

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví budovu č.p. 331, jiná stavba, která je součástí pozemku zastavěná plocha a nádvoří st. p. č. 583/1, Smetanovo náměstí v Žatci, v katastrálním území Žatec.
2. V přízemí uvedené budovy se nachází bytová jednotka č. 1 o výměře 93 m², která se skládá z kuchyně, dvou pokojů, předsíně, koupelny a WC (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Účelem nájmu je zřízení kanceláří a jejich následný provoz zabezpečující činnosti nájemce. Změnu využití prostor z bytu na nebytové prostory si zajistí nájemce sám na vlastní náklady.
4. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou**, která začne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetího dne poté, co byla předána k doručení provozovateli poštovních služeb.

III. Nájemné

1. Výše nájemného za předmět nájmu uvedený v čl. II odst. 2 této smlouvy, včetně služeb s ním spojených bylo sjednáno dohodou v celkové výši 128.760,00 Kč ročně
celkem základní nájemné bez služeb 122.760,00 Kč ročně
zálohy na služby ve výši 6.000,00 Kč ročně
2. Nájemné je splatné dopředu, nejpozději do 5. dne předcházejícího měsíce ve výši 1/12 ročního základního nájemného, tj. částkou 10.230,00 Kč a 1/12 roční zálohy na služby ve výši 500,00 Kč, **t.j. celkem 10.730,00 Kč.**
3. Nájemné je splatné převodem na účet pronajímatele, č. ú. 29022-422481/0100, VS 33101.

IV. Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že si předmět nájmu řádně prohlédl a v tomto stavu je přebírá. Nájemce bere na vědomí, že předmětem nájmu byl využíván k jinému účelu (byt), než jaký je účel nájmu sjednaný touto smlouvou a nájemce je povinen zajistit souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou užívání předmětu nájmu. Pronajímatel bude součinný pro provedení změny využití předmětu nájmu. Připojení elektrické energie a plynu si zajistí nájemce.
2. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2025 vždy od 1.6. příslušného kalendářního roku navýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31.12. předchozího kalendářního roku. Nájemné bude navýšeno bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci písemně oznámena vždy nejpozději do 31.5. příslušného kalendářního roku. Do okamžiku prokazatelného doručení oznámení o změně výše nájmu nájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši.
3. Nájemce se zavazuje, že odvoz a likvidaci odpadu zajistí sám na vlastní náklady, ve smyslu platných právních předpisů.
4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, které mu pronajímatel zabezpečí dle výpočtového listu.
5. Nájemce může provádět stavební úpravy a změny v pronajatých prostorech pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a po konzultaci Stavebního a vyvlastňovacího úřadu, životního prostředí Městského úřadu v Žatci, na vlastní náklady.
6. Nájemce může nebytový prostor nebo jeho část podnajímt pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V písemné žádosti o předchozí souhlas nájemce uvede minimálně tyto údaje: osobu, které bude nebytový prostor či jeho část podnájemovat, předmět a účel podnájmu, cenu a dobu podnájmu, přičemž podnájemní smlouvu lze uzavřít s podnájemcem jen na dobu určitou maximálně na dobu 2 let, případně k žádosti připojí návrh podnájemní smlouvy, jenž bude mimo jiné ujednání obsahovat i výše uvedené údaje. V případě, že po dobu podnájmu se výše uvedené údaje či podnájemní smlouva změní, je nájemce povinen každou takovou změnu bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli. Toto sdělení pronajímateli bude podepsáno nájemcem a podnájemcem, který podpisem potvrdí správnost údajů. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit i skončení podnájmu, vyjma skončení podnájmu v důsledku zániku nájemního vztahu nebytových prostor, od kterého je podnájem odvozen. Porušení oznamovací povinnosti dle tohoto odstavce či poskytnutí nepravdivých údajů se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a je důvodem, pro který může pronajímatel nájem nebytových prostor vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začne plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto smlouvu lze okamžitě jednostranně vypovědět při zvlášť závažném porušení povinností nájemce.
Za zvlášť závažné porušení povinností nájemce se považuje:
 - a) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
 - b) uzavření podnájemní smlouvy s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - c) užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než ke kterému byl pronajat
 - d) provádění stavebních úprav a změn v předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele dle odst. 5. tohoto článku
 - e) hrubé porušování klidu a pořádku v předmětu nájmu nájemcem nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají
 - f) užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci

8. Nájem podle odst. 7 skončí v den následující po dni, kdy byla doručena písemná výpověď nájemci.
9. Po skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně stavebním úpravám a změnám, které provedl s předchozím souhlasem pronajímatele dle odst. 5.
10. Záměr města pronajmout bytovou jednotku organizaci Pedagogicko-psychologická poradna Ústeckého kraje a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků, Teplice, příspěvková organizace, IČO 61515809 za účelem zřízení kanceláří organizace byl schválen usnesením Rady města Žatce č. 196/2024 ze dne 18.3.2024 a zveřejněn od 20.3.2024 do 5.4.2024. Nájem byl schválen usnesením Rady města Žatce č. 311/2024 ze dne 29.4.2024.
11. Další práva a povinnosti smluvních stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
12. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
13. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden.
14. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
15. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle odstavce 14. tohoto článku.

V Žatci dne 12.7.2024

V Teplicích dne 4.7.2024

Ing. Radim Laibl
starosta města Žatce


ředitelka