

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

## 1. Smluvní strany

1.1 (Obchodní firma či jméno a příjmení): Žatecké lahůdky s. r. o.

sídlo: Chomutovská 3239, Žatec 438 01

IČO: 28709705

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka C 27929

zastoupen/a: Jiřím Havlíčkem, jednatelem

bankovní spojení: 43-9688900277/0100

(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

1.2 (Obchodní firma či jméno a příjmení): Kamarád - LORM

sídlo: Zeyerova 859, Žatec 438 01

IČO: 00830437

zastoupen/a: Ing. Andreou Rábovou, ředitelkou

(dále také jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce společně dále též jako „smluvní strany“ a každá samostatně jako „smluvní strana“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících pro poskytování sociálních služeb – **Chráněné bydlení**.

## 2. Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese Bratří Čapků, tedy vlastníkem budovy č. p. 3177/2 umístěné na pozemku parc. č. 1380; dále na parc. č. 5586/17 a parc. č. 1334/4 v kat. území Žatec obec Žatec (dále také jen „**budova**“).

2.2 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící poskytování sociálních služeb, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží uvedené budovy, vedlejšího bytu – kanceláře, a prostor k parkování před budovou (dále také jen „**prostory**“).

2.3 Celková výměra prostor činí (**430**) m<sup>2</sup> (z toho: chráněné bydlení 230 m<sup>2</sup>, parkování 200 m<sup>2</sup>).

### **3. Účel nájmu**

3.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem poskytování sociálních služeb – Chráněné bydlení.

3.2 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel, způsobem dle této smlouvy.

### **4. Doba nájmu a výpověď**

4.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.9.2024

4.2 Před skončením sjednané doby nájmu jsou pronajímatel a nájemce oprávněni vypovědět tuto smlouvu pouze ze zákonných důvodů.

4.3 Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.

### **5. Nájemné**

5.1 Ode dne zahájení nájmu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné za prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 2), které bylo dohodnuto ve výši 21 000,- Kč (slovy: Dvacetjednatisíc korun českých za měsíc.

5.2 Nájemné je splatné měsíčně pozadu, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.3 První nájemné je splatné do 15 (pěti) pracovních dnů ode dne zahájení nájmu.

5.4 Dodávky elektrické energie zajišťuje nájemce. Náklady na odběr elektrické energie, které na základě samostatného měření přímo připadají na prostory, uhradí nájemce přímo příslušným dodavatelům dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavatelem bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

5.5 Dodávky vody, odvádění odpadních vod a tepla zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen hradit pronajímateli pravidelně paušálně za dodávky vody a odvádění odpadních vod ve výši 3000,- Kč (slovy: Třítisícekorun českých) za měsíc. Nájemce je povinen hradit pronajímateli paušálně na za teplo ve výši 4000,- Kč (slovy: Čtyřtisícdevětset korun českých) za měsíc.

5.6 Pronajímatel je oprávněn jednostranně snížit či zvýšit výši těchto paušálních částek na služby pouze v případě, že dojde k podstatné změně frekvence užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, nebo v případě, že dojde ke změnám cen těchto služeb o více než 10% oproti cenám za přechodí vyúčtovací období. Takové snížení, či navýšení paušální částky na služby je pronajímatel povinen doložit nájemci vyúčtováním služeb, či stanovením zálohových plateb ze strany dodavatele příslušné služby.

5.7 Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat nájemné dle ustanovení [§ 2248](#) občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

5.8 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

## 6. Jistota

6.1 Jistota je ve výši 15 000,- Kč (slovy: Patnácttisíct korun českých) k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu (resp. jednostranně započíst) na zaplacení nebo úhradu jakéhokoli případného dluhu nájemce vůči pronajímateli vzniklého z této smlouvy.

6.2 Dojde-li po dobu trvání nájmu k čerpání jistoty ze strany pronajímatele, je nájemce povinen jistotu na žádost pronajímatele doplnit do původní výše, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od obdržení žádosti pronajímatele.

6.3 V případě, že pronajímatel jistotu nebo její část nepoužije v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci do 30 dnů ode dne ukončení nájmu. Jistota bude úročena aktuální úrokovou sazbou nabízenou v průběhu doby trvání nájmu bankou pronajímatele.

## 7. Předání a vrácení prostor

7.1 Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude smluvními stranami sepsán [předávací protokol](#), ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání, zejména pak stavy jednotlivých médií.

7.2 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## 8. Další práva a povinnosti stran

### 8.1 Povinnosti nájemce

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) platit nájemné a užívat prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- b) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově, včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v domovním řádu a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce,
- c) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,

- d) oznámit písemně a bezodkladně pronajímateli opravy, za které pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v prostorách nezbytné,
- e) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.

## 8.2 Povinnosti pronajímatele

Kromě ostatních povinností pronajímatele uvedených v nájemní smlouvě se pronajímatel zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- b) zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána,
- c) zajistit, aby po dobu trvání nájmu byla do budovy dodávána následující média (služby):
  - elektrická energie,
  - studená pitná voda,
  - odvod splaškových, odpadních a srážkových vod,
  - dodávka tepla

## 9. Závěrečná ustanovení

9.1 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

9.2 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

9.3 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Žatci dne 22.8.2024

V Žatci dne 22.8.2024

---

pronajímatel

---

nájemce