

S M L O U V A

č. 4/24/ka

o nájmu prostor sloužících k podnikání a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

město Otrokovice

se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice
IČ: 00284301
DIČ: CZ00284301
zastoupené: Bc. Hanou Večerkovou, DiS., starostkou města
zást. ve věcech technických: Mgr. Jaroslava Zimáková, vedoucí odboru majetku
Městského úřadu Otrokovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

Charita Otrokovice

se sídlem: Na Uliče 1617, 765 02 Otrokovice
IČ: 46276262
DIČ: CZ46276262
zastoupeno: Ing. Peterem Kubalou, ředitelem
Bankovní spojení: 
č. ú.:
tel.:
e-mail: reditel@otrokovice.charita.cz

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 18 m² nacházející se v 2. nadzemním podlaží domu č. p. 1342, nám. 3. května, Otrokovice, který stojí na pozemku parc. č. st. 2554 v k. ú. Otrokovice, a to prostory kanceláře – 18 m² (*dále jen prostory*) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Prostory dle čl. I odst. 1 bude nájemce využívat k účelu: **kancelářské prostory – zázemí pro poskytování sociální služby – Dluhové poradenství Samaritán.**
2. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých prostorách je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (obor činnosti – zprostředkování obchodu a služeb).
3. Nájemce potvrzuje, že pronajaté prostory a jejich stav jsou mu známy a že vyhovují smluvnímu účelu užívání.
4. Nájemce se dále zavazuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy tak, aby pronajímané prostory zcela vyhovovaly smluvnímu účelu užívání, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a se souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn prostory užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Užívání prostor k jiným účelům bez tohoto předchozího písemného souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v

tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

III.

Úhrada nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši **1.800 Kč** za měsíc. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce bude na služby uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy platit pronajímateli měsíční zálohu na služby ve výši 1.910 Kč.
2. Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním prostor, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Úhrada služeb spojených s užíváním prostor je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Zúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona.
3. Měsíční předpis úhrady nájemného za pronájem prostoru dle čl. I. a záloh za služby s užíváním spojené je stanoven ve výši **3.710 Kč**.
4. **Měsíční úhrada nájemného a záloh za poskytované služby jsou splatné 15. kalendářního dne příslušného měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u pobočky KB v Otrokovicích č. účtu 27-6255430237/0100, VS 7300000150 nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Otrokovice.**
5. V případě, že prostor je předán nájemci v průběhu měsíce, je úhrada podle článku III. odst. 4 smlouvy, nebo její poměrná část, splatná do pěti kalendářních dnů po podpisu nájemní smlouvy.
6. Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování. Strany se výslovně dohodly, že finanční vypořádání provedou nejpozději v dohodnutém termínu do 31. 7. roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období.
7. Pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za služby a zálohy na služby za pronájem a výši záloh na služby.
8. V případě prodloužení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
9. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad, a to počínaje r. 2026. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31. 3. příslušného roku. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 1. 4. příslušného roku. Nový výpočtový list se doručuje nájemci především datovou schránkou, může mu být však předán osobně nebo se mu zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list nebo nepřevzme poštovní zásilku s výpočtovým listem do 5 pracovních dnů od odeslání, platí dohoda smluvních stran, že okamžikem odmítnutí převzít nebo pátým dnem po odeslání se považuje výpočtový list za doručený nájemci.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 01.01.2025**.
2. Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kterékoli smluvní strany.
3. Výpovědní doba je tři měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato doba platí v případě výpovědi z jiného důvodu, než neplacení nájemného a záloh na služby.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby **déle než 1 měsíc v prodlení**, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Prostory je nájemce povinen po skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Pokud při skončení nájmu nebudou prostory předány ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500,- za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli. Právo pronajímatele na náhradu jemu vzniklé škody tímto není dotčeno.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním prostor (tj. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty budov a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celé budovy, v níž jsou prostory umístěny.
2. **Nájemce je povinen:**
 - a) Oznamovat pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
 - b) Užívat pronajaté prostory řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a provádět jejich úklid.
 - c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena samostatná písemná dohoda.
 - d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.
 - e) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.
 - f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání, a to na vlastní náklady a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé prostory.

Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
- b) Přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor přenechán do podnájmu.
- c) Opatřit budovu, kde se nalézá pronajatý prostor, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným na základě písemné žádosti nájemce, přičemž je nájemce povinen a zavazuje se dodržet podmínky stanovené pronajímatelem, vzhledem k celkové revitalizaci budovy č. p. 1342 a požadavku pronajímatele na sjednocení vzhledu této veřejné budovy. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. V případě, že se pronajímatel nevyjádří k písemné žádosti nájemce do 2 měsíců od jejího doručení pronajímateli, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Za pronajímatele je oprávněn v této věci jednat Městský úřad Otrokovice, odbor majetku, zastoupený vedoucím oddělení správy bytů a nebytů. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na budovu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

VI.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.
2. Úhrady za služby budou nájemcem placeny zálohově.
 - a) Vyúčtování záloh na dodávku tepla a TUV bude prováděno 1x ročně dle platných právních předpisů (vyhláška č. 405/2015 Sb., v platném znění, vyhláška č. 269/2015 Sb., v platném znění, popř. předpisy je nahrazující). Spotřeba TUV ze sociálního zařízení, umístěného v 2. nadzemním podlaží a umístěného mimo pronajímané prostory, bude dle dohody stran poměrně rozdělena pronajímatelem mezi všechny uživatele prostor v 2. nadzemním podlaží domu č. p. 1342.
 - b) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba studené vody ze sociálního zařízení umístěného v 2. nadzemním podlaží a umístěného mimo pronajímané prostory, bude dle dohody stran poměrně rozdělena pronajímatelem mezi všechny uživatele prostor v 2. nadzemním podlaží domu č. p. 1342.
 - c) Vyúčtování záloh na úklid společných prostor bude prováděno 1 x ročně dle skutečných nákladů.

- d) Vyúčtování záloh na ostatní služby uvedené ve výpočtovém listu bude prováděno 1x ročně. Skutečné náklady budou pronajímatelem rozděleny poměrně dle užívané plochy mezi všechny uživatele prostor v domě č. p. 1342.
 - e) Dodávku el. energie si nájemce na vlastní náklady zajišťuje u dodavatele elektrické energie.
 - f) Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle platných právních předpisů.
3. Vodoměry budou pronajímatelem zaplombovány a jakékoliv porušení této plomby je nájemce povinen okamžitě nahlásit.
 4. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
 5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných prostor, které budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu si strany ujednávají, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.
 6. Pokud není v této smlouvě sjednáno jinak písemnosti pronajímatele, určené nájemci, se doručují především datovou schránkou, mohou být však doručeny poštou či pracovníkem pronajímatele. Nebyl-li nájemce pracovníkem pošty zastížen a písemnost pronajímatele byla uložena doručovatelem na poště, považuje se písemnost pronajímatele za doručenou posledním dnem úložní lhůty, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
 7. Nájemce předloží před podpisem smlouvy pronajímateli doklady potvrzující, že nájemce nemá vůči České správě sociálního zabezpečení, finančnímu úřadu, zdravotní pojišťovně, celnímu úřadu a městu Otrokovice neuhrazené závazky.
 8. Před podpisem smlouvy uhradí nájemce pronajímateli na účet uvedený v čl. III. odst. 4 této smlouvy, **VS 7310000033** finanční kauci ve výši tříměsíčního nájemného a záloh za poskytované služby, tj. částku ve výši **11.130 Kč**. Tato kauce bude po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci vrácena za předpokladu, že nebude pronajímatelem použita na krytí škod způsobených nájemcem a/nebo na uvedení předmětu nájmu po skončení nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a/nebo započtena na dlužné nájemné a/nebo na jiné splatné pohledávky pronajímatele za nájemcem vzniklé z této smlouvy. Bude-li kauce v souladu s touto Smlouvou po dobu jejího trvání pronajímatelem částečně či zcela vyčerpána, zašle o tom pronajímatel nájemci písemné vyrozumění s výzvou, aby kauce byla do 14 dnů od doručení tohoto vyrozumění doplněna do původní výše 11.130 Kč. Nájemce je povinen výzvě pronajímatele dle předchozí věty vyhovět a příslušnou částku v uvedené lhůtě uhradit na účet uvedený v čl. III odst. 4 této smlouvy. Porušení této povinnosti ze strany nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba je v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

B.

Závěrečná ustanovení

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.
3. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a tato smlouva tak podléhá uveřejnění v registru smluv dle citovaného zákona. Pronajímatel zašle tuto smlouvu včetně všech jejích příloh správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vyjadřují svůj souhlas, aby tato smlouva byla v registru smluv uveřejněna v jejím plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.
6. Záměr města Otrokovice pronajmout nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce od 28.08.2024 do 06.11.2024.
7. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 18.12.2024 usnesením č. RMO/35/20/24.

Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor a výpočet přepočtené otopné plochy
Příloha č. 2 Ceny za služby spojené s užíváním prostor

V Otrokovicích dne 19.12.2024

V Otrokovicích dne 20.12.2024

.....
pronajímatel
město Otrokovice
Bc. Hana Večerková, DiS.
starostka města

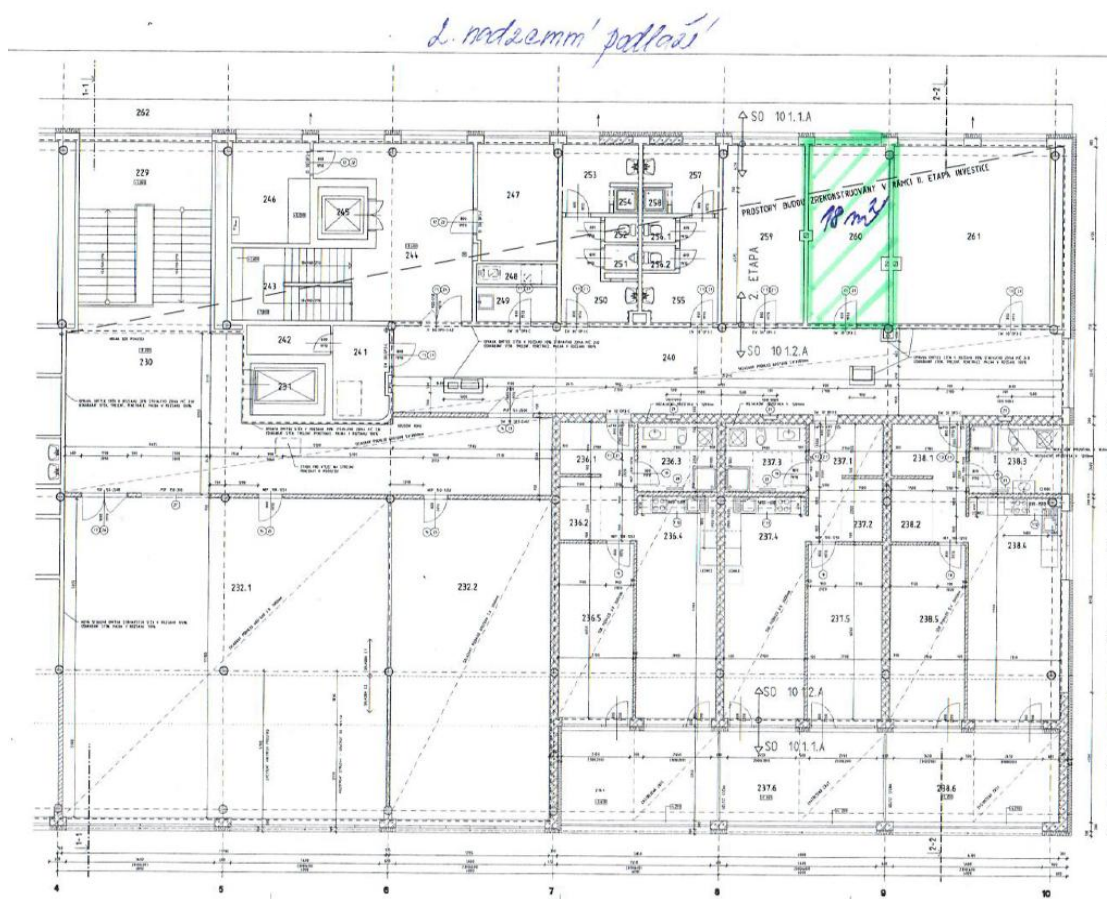
.....
nájemce
Charita Otrokovice
Ing. Peter Kubala
ředitel

Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor

Místnosti			podlahová plocha		roční úhrada v Kč
poř. č.	účelovost	koef.	užívaná plocha /m ² /	cena 1 m ² /rok	
1.	kancelář	1,2	18,00	1.200	21.600
Celkem základní nájemné za užívání prostor			18,00		21.600
Měsíční základní nájemné za užívání prostor					1.800

Výpočet přepočtené otopné plochy

kancelář $18,00 \times 1,20 = 21,60 \text{ m}^2$
 Přepočtená otopná plocha c e l k e m: **zaok. 21,60 m²**



Zálohy na služby spojené s užíváním prostor

Poskytované služby	Zálohy roční úhrada v Kč
záloha na dodávku tepla	11.880
záloha na dodávku TUV	2.004
záloha na vodné – stočné	1.008
záloha na osvětlení společných prostor v domě	1.008
podíl nákladů za odvod dešťové vody	1.008
fond údržby	504
úklid společných prostor	3.504
podíl nákladů za výtah	2.004
Celkem zálohy na služby spojené s užíváním prostor	22.920 Kč
Měsíční zálohy na služby spojené s užíváním prostor	1.910 Kč

R o č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	44.520 Kč
M ě s í č n í	úhrada za užívání prostor a za služby spojené s užíváním	Kč	3.710 Kč