

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Číslo smlouvy: 10/2024

uzavřená mezi:

Pronajimatelem: MĚSTEM KLATOVY, nám. Míru 62, 339 20 Klatovy 1
IČO: 00255661
DIČ: CZ 255 661
zastoupeným: Správou nemovitostí Klatovy s.r.o.
zastoupenou jednatelkou xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
adresa: Dobrovského 148, 339 01 Klatovy II.
P.O. BOX 87, 339 01 Klatovy 1
IČO: 263 83 161
DIČ: CZ 263 83 161
číslo účtu: 1925555192/0300
variabilní symbol: 1006393415
telefon: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
email: xx

a

Nájemcem: Hospicem svatého Lazara z.s.
zastoupeným: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
adresa: Sladkovského 2472/66A, Východní Předměstí, Plzeň
IČO: 663 61 508
DIČ:
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
telefon: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
email: xx

Výše uvedené smluvní strany uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“) tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu a smluvní konsensus

1.1. Pronajímatel prohlašuje a činí tak nepochybným, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 63 v obci Klatovy, část obce Klatovy I, nám. Míru. Tato budova je součástí pozemku (budova je stavebně situovaná na pozemku), který je rovněž ve výlučném vlastnictví pronajímatele, tento pozemek je v současné době evidován v katastru nemovitostí České republiky jako stavební parcela parcelní číslo p.č.st. 488/1 v katastrálním území Klatovy

a je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy. Ve shora uvedené budově se nachází níže podrobně specifikovaný prostor, který dle této smlouvy bude sloužit podnikání nájemce dále jen „**prostor**“).

- 1.2. **Pronajímatel tímto přenechává nájemci do dočasného užívání prostor a nájemce prostor do dočasného užívání od pronajímatele přijímá** a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a užívat jej výhradně za níže uvedeným účelem. Smluvní strany shodně prohlašují, že prostor odpovídá z hlediska svého opotřebení jeho stáří a je plně způsobilý k užívání za níže dohodnutým účelem.

II.

Účel nájmu a doba nájmu

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že je osobou patřící do neziskového sektoru, a že bude prostor užívat výhradně k této své neziskové činnosti, a to konkrétně jako kancelářské a skladovací prostory pro zajišťování domácí paliativní péče.
- 2.2. Nájem prostoru se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne 1.2.2025. Pronajímatel zpřístupní nájemci prostor dne 10.1.2025. O fyzickém předání a převzetí prostoru, včetně klíčů od něj, vyhotoví pronajímatel protokol. Správnost uvedených údajů potvrdí obě smluvní strany podpisem tohoto protokolu.

III.

Specifikace prostoru a ceny

účel využití	plocha v m ²	cena v Kč/m ² /rok	koeficient	cena Kč/rok
kancelář	14,75	1467	0,9	19474,43
kancelář	16,25	1467	0,9	21454,88
kancelář	10,6	1467	0,9	13995,18
sklad	12,6	1467	1	18484,20
WC	2	854	0,9	1537,20
celkem	56,2			74945,88

Výpočet otápené plochy:

prostor	plocha v m ²	koef. druhu místnosti	otápená plocha v m ²
kancelář	14,75	1,2	17,7
kancelář	16,25	1,2	19,5
kancelář	10,6	1,2	12,72
sklad	12,6	0,2	2,52
celkem			52,44

Výměra otápených ploch dle vyhl. 269/2015 Sb. min. pro místní rozvoj 52,44 m²

IV.

Výše smluvního nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostor

4.1. Měsíční výše smluvního nájemného	6.245 Kč
Měsíční výše záloh na vodu	300 Kč
Měsíční výše záloh na služby	150 Kč
Měsíční výše záloh na teplo	2.000 Kč
Měsíční úhrada celkem	8.695 Kč

Jedná se plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty podle ustanovení § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.

Nájemné bude hrazeno ode dne, kdy prostor je způsobilý k nastěhování a užívání. Tento den je uveden v předávacím protokolu.

4.2 Pronajímatel je oprávněn změnit výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru podle platných právních předpisů upravujících tuto oblast nebo při změně rozhodných okolností.

Změny oznámí pronajímatel nájemci písemně.

V.

Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostor a způsob jejich platby

- 5.1. Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru je sjednána každý kalendářní měsíc vždy do 25. dne měsíce, za který je placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele a pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude nájemci vystavovat faktury na nájemné a na zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru.
- 5.3. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, má pronajímatel právo požadovat po nájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného a úhrad též úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. (Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
- 5.4. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 Kč za každý kalendářní den prodlení, a to až do dne úplného uhrazení dlužné částky.
- 5.5. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnosti nájemce uhradit úrok z prodlení, popřípadě nahradit pronajímateli škodu vzniklou nedodržením povinností na něž se smluvní pokuta vztahuje.
- 5.6. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrady nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

VI.

Služby spojené s užíváním

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje:
 - umožnit nájemci nerušený výkon užívacího práva v dohodnutém rozsahu
 - zajistit objekt v němž se pronajímaný prostor nachází proti živelným pohromám v rámci celkového pojištění majetku Města Klatovy, který z pověření majitele

pronajímatel spravuje. Pronajímatel neručí za event. škody nebo ztráty, které by vznikly nájemci v době provozu předmětu nájmu, haváriemi nebo jinou škodou.

6.2. Nájemce se zavazuje:

- zajistit souhlas OSA dle autorského zákona č.121/2000 k užití chráněných autorských děl
- zajistit na vlastní náklady úklid všech pronajímaných prostor
- zajistit dodržování platných bezpečnostních a protipožárních předpisů
- zajistit na vlastní náklady provádění obvyklé údržby spojené s provozem předmětu nájmu a hradit provoz nájmu
- neprovádět jakékoliv investiční akce nebo stavební úpravy, změny v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele
- uvést do původního stavu všechny stavební a technické změny jím provedené bez souhlasu pronajímatele
- umožnit vstup pronajímatele nebo jeho zmocněných zástupců do předmětu nájmu na jeho požádání
- že případné investice nájemce do pronajatého majetku nad rámec ujednání obsažených v této smlouvě budou včas řešeny dohodou nájemce s pronajímatelem a majitelem objektu v návaznosti na úhradu nájemného

VII.

Údržba a opravy

- 7.1. Veškerou běžnou údržbu pronajatého prostoru zajišťuje po dobu nájmu nájemce včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence.
- 7.2. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy dle dohody smluvních stran rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění pronajatých prostor a jejich zařízení, zejména jejich natírání, malování, včetně oprav vnitřních omítek, tapetování, natírání a čištění podlah či podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry.
- 7.3. Ostatní údržbu prostoru a jeho nezbytné opravy provádí po dobu nájmu pronajímatel včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence, s výjimkou toho způsobu a nebo druhu ostatní údržby prostoru nebo s výjimkou těch nezbytných oprav prostoru, které jsou výslovně uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 7.4. Veškeré úpravy a zásahy (tj. případné rekonstrukce, přestavby, umístění reklam na fasádu budovy a do společných prostor budovy, vylepování poutačů do oken a výloh, a.j. ...) mohou být nájemcem prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto ustanovení nese nájemce plnou odpovědnost za pokuty a sankce uplatňované vůči pronajímateli příslušným orgánem (odbor výstavby, OŠKCR, a.j.). Způsob úhrady zhodnocení pronajatých prostor závisí na dohodě smluvních stran.
- 7.5. Pokud bude pronajímatel provádět na objektu stavební práce jejichž povaha a rozsah bude takový, že současně neumožní po tuto dobu nájemci řádně užívat pronajatý prostor, oznámí tuto skutečnost v předstihu nájemci. Nájemní vztah a vzájemné finanční vztahy po tuto dobu budou před započítáním prací upraveny dodatkem k této smlouvě.
- 7.6. Pokud nájemce provede v užívaném prostoru změny bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu s měsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

7.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po zjištění vad prostoru tyto vady písemně oznámit pronajímateli.

VIII.

Ostatní ujednání

8.1. Způsob rozúčtování skutečných nákladů na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru:

- a/ spotřeba elektrické energie u pronajatých prostor – zajišťuje si nájemce sám na základě smlouvy s dodavatelem této služby
- b/ vodné a stočné – výpočet podle počtu osob užívajících prostor a provozované činnosti
- c/ srážková voda – výpočet z celkových nákladů podle poměru podlahových ploch nebytových prostor
- d/ vytápění – rozúčtování podle vyhl. 269/2015 Sb.
- e/ odvoz odpadu – zajišťuje si nájemce sám na základě smlouvy s dodavatelem této služby
- f/ elektřina společných prostor – 3% z fakturovaných nákladů pro dům

Způsob rozúčtování může být upraven dohodou jinak.

8.2. Konečné vyúčtování nákladů bude provedeno nejpozději do 30.4. následujícího roku. Na konečné vyúčtování bude pronajímatelem vystavena faktura.

IX.

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat prostor, nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při porušení tohoto bodu smlouvy nájemcem může pronajímatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po obdržení výpovědi.

X.

Změny ve výši nájemného

Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhlásuje Český statistický úřad. Přepočet bude po vyhlášení inflace prováděn vždy k 1.4. kalendářního roku.

XI.

Doložka obecního zřízení

Tento právní úkon byl v souladu a ustanovením zákona č.128/2000 Sb., o obcích, projednán a schválen Radou města Klatov, usnesením č. 23, ze dne 25.11.2024, pod bodem č. 526/23, a to na základě předchozího zveřejnění na úřední desce Městského úřadu v Klatovech ve dnech 31.10.2024 až 18.11.2024.

XII.

Ostatní ustanovení

12.1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě

smluvních stran formou písemných dodatků vzestupně číslovaných. Každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno její vyhotovení. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Nájemce podpisem této smlouvy zároveň stvrzuje, že mu byla předložena k seznámení plná moc opravňující Správu nemovitostí Klatovy s.r.o. k zastupování Města Klatovy v dané právní záležitosti.

- 12.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, že ji neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Klatovech dne 10.1.2025

V Klatovech dne 10.1.2025

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
jednatelka SNK s.r.o.
pronajímatel

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ředitelka Hospicu sv. Lazara
nájemce

Běžná údržba nebytového prostoru a drobné opravy nebytového prostoru

I.

Smluvní strany se v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou dohodly, že **běžnou údržbou** se rozumí udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vnitřního vybavení nebytového prostoru jako jsou např. odsavače par, digestoře, mísicí baterie, sprchy, ohříváče vody, bidety, umyvadla, vany, dřezy, splachovače, kuchyňské sporáky, pečící trouby, vařiče, infrazářiče, kuchyňské linky, vestavěné skříně, kamna na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotle etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva.

Rovněž i čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování a čištění podlah, malování vč. opravy omítek, vnitřní nátěry dveří, vnitřní části oken a výloh, vestavěných a zabudovaných skříní. Běžná údržba zahrnuje rovněž deratizaci, desinfekci a desinsekci nebytových prostor.

II.

Smluvní strany se v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou dohodly, že za **drobné opravy** nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele se považují:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, výloh a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy poměrových vodoměrů teplé a studené vody.
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Rovněž i výměny drobných součástí těchto předmětů.
- za drobnou opravu se považuje i oprava výše neuvedená, pokud její finanční náročnost nepřesáhne částku Kč 1000,-