

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

*uzavřená v souladu s ustanovením § 2302
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) mezi těmito smluvními
stranami*

1. Pronajímatel

se sídlem
zastoupený
IČ
bankovní spojení

Město Lovosice

Školní 407/2, 41002 Lovosice
Ing. Vojtěchem Krejčím, starostou města
00263991
Komerční banka, a.s., pobočka Lovosice
číslo účtu 19-724471/0100

/dále jako pronajímatel/

2. Nájemce

se sídlem
IČO
zast.

NADĚJE

K Brance 11/19e, 155 00 Praha 5
00570931

 oblaštím ředitelem

/dále jako nájemce/

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p. č. 222/1 (zastavěná plocha) a domu v Školní ulici č. p. 476/3 v Lovosicích, zapsaných na LV 1 pro katastrální území a obec Lovosice č. 687707 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice a je oprávněn dát tyto prostory do nájmu. Situační plánec tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že tato smlouva obsahuje pouze údaje správné a prověřené, a že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva ani jiná omezení, které by bránily platnému uzavření této smlouvy.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto prostory k podnikání, které se nacházejí v II. NP domu č. p. 476/3 v ulici Školní v Lovosicích:

Prostor k podnikání	Výměra m ²	Využití%	Užívaná výměra m ²	Kč/m ²	Celkem/Kč (zaokrouhleno)
sociální zařízení (WC + umyvadlo)	1,6	50,00%	0,80	812,50	650,00 Kč
chodba	10,7	50,00%	5,35	812,50	4 346,88 Kč
sklad/kumbál	5,61	100,00%	5,61	812,50	4 558,13 Kč
kancelář	10,71	100,00%	10,71	1250,-	13 387,50 Kč
kancelář	19,71	100,00%	19,71	1250,-	24 637,50 Kč
Celkem			42,18		47.580,-

Prostory sloužící k podnikání jsou pronajímány nezařízené.

III. Účel nájmu

- Prostory sloužící k podnikání se pronajímají za účelem jejich využívání jako prostory pro poskytování sociální služby odborné sociální poradenství zaměřené na dluhové poradenství, služba je zařazena do Základní sítě sociálních služeb Ústeckého kraje.
- Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu a jeho technický stav je mu dobře znám, a že je vhodný pro sjednaný účel.
- Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory k podnikání jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV. Nájemné a platební podmínky

- Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 01.02.2025.
- Pro účely stanovení výše nájemného z prostor ve vlastnictví města Lovosice je město rozděleno na 2 zóny:

Zóna 1	tř. Osoboditelů, Školní, Kostelní, 8.května, Žižkova, Václavské náměstí
Zóna 2	ostatní lokality

Pro účely stanovení výše nájemného se v Zóně č. 1 násobí sazba dle sazebníku nájemného koeficientem 1,25.

U Zóny č. 2 je výše nájemného dle sazebníku nájemného.

Výše nájemného se sjednává dohodou podle sazebníku nájemného ve výši 11.895,- Kč / čtvrtletně.
(slovy: jedenáct tisíc osm set devadesát pět korun českých sedmdesát pět haléřů)/čtvrtletně. **(V.S. 9060000120)**

Tato částka zahrnuje výše uvedený koeficient 1,25.

3. Nájemné se platí čtvrtletně:
 - a) do sedmi dnů po podpisu, resp. účinnosti nájemní smlouvy na období do konce běžícího čtvrtletí
 - b) vždy k pátému dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, tj. do 5.2., 5.5., 5.8., 5.11.
4. Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostor se hradí 1 x ročně na základě vyúčtování daňového dokladu vystavené nájemci odborem majetkosprávním nebo odborem ekonomickým, bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku a doručení příslušných podkladů od dodavatelů těchto služeb.
5. Důvodem pro zánik nájmu prostor sloužících k podnikání je prodlení s placením nájmu nebo úhrady za poskytnuté služby déle než 30 dnů.
6. Smluvní nájemné může být valorizováno maximálně 1 x za rok o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předešlý kalendářní rok zjištěnou a publikovanou Českým statistickým úřadem.

V. Skončení nájmu

1. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory k podnikání vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostor k podnikání.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, nedohodnou-li se obě smluvní strany na kratší lhůtě.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby spojené s užíváním prostor k podnikání zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
5. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostor po skončení či zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení a případ se postoupí právníkovi města Lovosice k dalšímu řízení.

VI. Další ujednání

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory k podnikání pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v nájemní smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn přenechat prostory k podnikání nebo jejich část do podnájmu třetí osobě. Ve vážných a odůvodněných případech může o podnájmu třetí osobě rozhodnout RM Lovosice.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostor k podnikání alespoň jednou za 3 měsíce.

4. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit prostory k podnikání ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Předání a převzetí prostor pro podnikání při vzniku i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostor, stavy všech měřidel a popřípadě také další, pro smluvní strany významné skutečnosti. Další podmínky nájmu (např. údržba a úklid pronajatých prostor, poskytování služeb apod.) budou v nájemní smlouvě upraveny v souladu se zájmy města Lovosice a příslušnými právní předpisy.

VII.

Zálohy na služby poskytované s nájmem

1. Zálohy na vytápění (teplo), teplou užitkovou vodu, vodné, stočné a spotřebu el. energie (dále jen zálohy) činí **27.600,- Kč/rok**.
2. Čtvrtletní zálohy na služby jsou stanoveny ve výši 6.900,-Kč, tj.:
 - teplo pro otop a teplá užitková voda 5500,- Kč
 - vodné a stočné 500,- Kč
 - elektrická energie 900,- Kč
 - srážková voda 0,- Kč
3. Celkové zálohy na služby jsou splatné na účet pronajímatele č. 19-724471/0100 vedený u KB, a. s., pobočka Lovosice k 5.2,5.5.,5.8.,5.11. každého kalendářního roku (**V.S. 3240000060**)

VIII.

Další služby

1. Poplatky za telefonní linky, za odvoz a likvidaci odpadů platí nájemce na základě smlouvy přímo příslušnému poskytovateli uvedených služeb.

IX.

Stavební a jiné úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, umístění označení nájemce, reklamy nebo informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) na předmětu nájmu, může nájemce provádět výhradně na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem - dodatkem k této smlouvě.
2. Nájemce nese veškeré náklady na stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace prostoru k podnikání. Tyto náklady nelze kompenzovat např. ve výši nájemného či jiným způsobem.
3. Pronajímatel umožní nájemci, aby takto vynaložené náklady použil ve svém účetnictví.
4. Součástí dohody musí být ujednání o způsobu vypořádání vynaložených nákladů. Bez tohoto ujednání je dohoda neplatná.

X.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.

2. Nájemce umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru k podnikání za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
3. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel je povinen se v pronajatých prostorách chovat tak, aby provozní činnosti nájemce nebyla rušena v nejmenší možné míře.
5. Pronajímatel se zavazuje mít pronajaté prostory pojištěny jako stavbu. Pojištění vnitřního zařízení a uskladněného materiálu, zboží se zavazuje provést nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit jeho firemní označení přiměřeným způsobem na budově, uvnitř i v něm prostor k podnikání včetně společných prostor a rovněž umožnit umísťovat v prostorách k podnikání reklamní předměty, panely apod. Náklady spojené s umístěním firemního označení na budově ponese v celé výši nájemce. Veškerá úřední povolení potřebná pro umístění firemního označení na budově si zajistí nájemce sám na své vlastní náklady. Po ukončení nájmu zajistí nájemce na své náklady odstranění svého firemního označení z budovy.

Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor hradí nájemce.
2. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil on nebo třetí osoba, které umožnil přístup do prostoru k podnikání.
3. Nájemce se zavazuje provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
4. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění.
5. Nájemce je oprávněn zabezpečit pronajaté prostory bezpečnostním zařízením a zámky dle svojí potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti. Při realizaci těchto úprav se postupuje podle článku IX. této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje po skončení provozní doby řádně zamykat pronajaté prostory k podnikání. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav na pronajatých prostorách k podnikání a umožnit jejich provedení.
7. Nájemce přebírá prostory k podnikání ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, a nežádá, aby pronajímatel provedl jakékoliv úpravy těchto prostor.

XI.

Styk smluvních stran

1. Adresa pro doručování veškerých písemností je:

Na straně nájemce:

NADĚJE

Pražská 992/14, 412 01 Litoměřice

Tel.: 

E-mail: 

Adresa datové schránky: eyi9aqn

Kontaktní osoba pro jednání v běžných provozních otázkách: 

Na straně pronajímatele:

město Lovosice

Školní 2, 410 30 Lovosice

Tel.:

Fax.:

E-mail:

Kontaktní osoba pro jednání v běžných provozních otázkách:

2. Smluvní strany se zavazují písemně se navzájem informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy emailu nebo telefonního čísla.

XII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučnou věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoliv z majetku nájemce umístěného v prostorách pro podnikání, ani za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům nebo klientům a osobám, které se s jeho vědomím zdržují v prostorách k podnikání, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou jeho zaviněním na objektu nájmu, tak v pronajatých prostorách k podnikání.

XIII.

Prohlášení

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Lovosice jako orgán územní samosprávy je povinnost poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Směrnice RM Lovosice č. 2/2024 o pravidlech pro pronájmy nebytových prostor a pozemků.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra České republiky.
2. Obě smluvní strany souhlasí, že tato smlouva bude uveřejněna v plném znění v registru smluv.
3. Město Lovosice jako objednatel zodpovídá za to, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv.
4. Právní vztahy smluvních stran se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 2 vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení.
6. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.

7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, uzavření této smlouvy je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnuto orgánem obce: RADA MĚSTA LOVOSICE

Datum jednání: **08.01.2025**, č. usn. **003/2025**

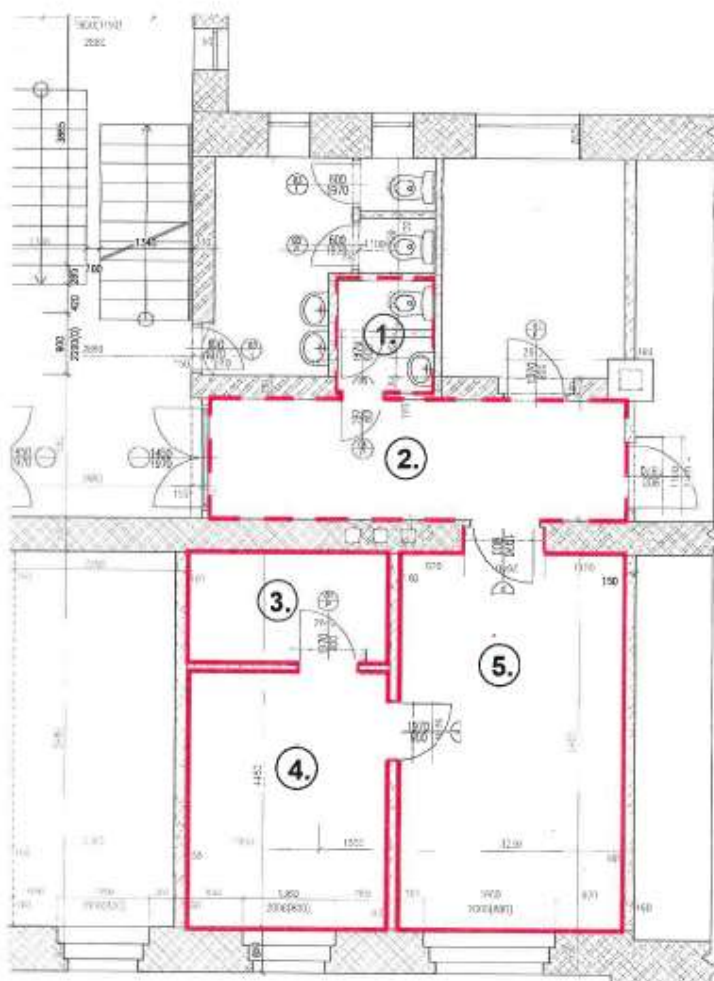
V Lovosicích dne _____

V Lovosicích dne _____

pronajímatel
Město Lovosice
Ing. Vojtěch Krejčí
Starosta města

nájemce
 oblastní ředitel

Příloha: Plánek pronajatých prostor



Legenda místností:

1. WC + umyvadlo
(1,60 m) společné
2. Chodba
(10,70 m) společné
3. Sklad
(5,61 m) samostatně
4. Kancelář
(10,71 m) samostatně
5. Kancelář
(19,71 m) samostatně