

NÁJEMNÍ SMLOUVA
Naše č.s.: DS/00051/71234489/2025

Pronajímatel:

Město Slaný

se sídlem Velvarská 136, 274 01 Slaný
IČ:00234877

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce:

Zařízení sociální intervence Kladno, příspěvková organizace

Se sídlem Jana Palacha 1643, 272 01 Kladno
IČO 71234489

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku tuto

SMLOUVU O NÁJMU:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p. č.308/3 o výměře 323 m², jejíž součástí je budova č. p. 599 ve Wilsonově v ulici ve Slaném, to vše v katastrálním území a obci Slaný, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.
2. V budově uvedené v čl. I. odst. 1. této Smlouvy se v 1. patře nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 54,70 m², blíže vymezené a označené na půdorysném schématu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy (Dále též jen „**Předmět nájmu**“ nebo „**Pronajaté prostory**“).
3. Nájemce spolu s výše uvedeným nebytovým prostorem bude užívat soc. zařízení umístěné v 1. patře domu, které je v příloze č. 1 označeno jako 2.02C.
4. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem:

Poskytování sociálních služeb: služby intervenčního centra, odborné sociální poradenství, služby následné péče a zázemí pro terénní službu.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, že je mu znám jeho faktický a právní stav.
2. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu řádně pečovat, udržovat jej v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit jej před poškozením a nadměrným opotřebením. Za běžnou údržbu a drobné opravy považují Smluvní strany údržbu a opravy specifikované v příloze č. 3 této Smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje, že bude svým nákladem udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a bude provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na předmětu nájmu, zejména pro stavební úpravy či opravy a změnu užívání, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud bude nutná změna užívání nebytových prostor, aby je nájemce mohl užívat k účelu nájmu dle článku II. této nájemní smlouvy, ponese nájemce ze svého veškeré náklady spojené se změnou užívání nebytových prostor a zajistí si z toho vyplývající potřebné náležitosti a povolení.
6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat veškeré platné obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
7. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on, jeho zaměstnanci nebo jiné osoby způsobí na předmětu nájmu.
8. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v dohodnutém rozsahu a k dohodnutému účelu. V případě změny užívání předmětu nájmu je nutný souhlas pronajímatele.
9. Nájemce si pojistí veškeré vlastní vybavení umístěné v předmětu nájmu.
10. Nájemce bude provádět ve stanovených lhůtách veškeré předepsané revize, servisní prohlídky, zkoušky a kontroly zařízení umístěných v předmětu nájmu, pokud je to třeba, a jejich kopie bude předkládat na odbor správy majetku MěÚ Slaný.
11. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol, zda je předmět nájmu užíván k účelu a v rozsahu dohodnutém v této nájemní smlouvě.
12. Nájemce není oprávněn pronajmout předmět nájmu dalšímu subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce je oprávněn umístit na budovu č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném v přiměřeném rozsahu firemní označení, po předchozím projednání se stavebním úřadem, odborem kultury a se souhlasem Pronajímatele. Při skončení nájmu je Nájemce povinen veškeré firemní označení na své náklady odstranit a uvést dům č. p. 599 do původního stavu.
14. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí škoda na předmětu nájmu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě.
15. Po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat technické zhodnocení nemovitostí financované nájemcem.
16. Nájemce si zajistí vlastní nádobu na odpad a s odpady bude nakládat v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Slaného č. 1/2015 a platnými obecně závaznými právními předpisy.
17. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném, v níž se nachází Pronajaté prostory.

IV.

Nájemné a jiné platby

1. Za pronájem předmětu nájmu bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletní nájemné **9.027,00 Kč**.
2. Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně změnit tak, aby bylo v souladu s platnou

Směrnicí města Slaný pro stanovení výše nájemného za nebytové prostory. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, od kterého je změna účinná.

3. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednou ročně, a to k 1. lednu běžného roku, sjednané nájemné jednostranně upravit, a to maximálně o násobek výše inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do konce měsíce dubna příslušného roku.
4. Nájemné bude nájemce hradit vždy nejpozději do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, a to bezhotovostně, převodem na účet č.
Zaplacením nájemného se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
5. Nájemce bude dále platit spolu s nájemným pronajímateli zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (dále je ceny služeb) v jejich předpokládané výši, která je vypočtena na evidenčním listu (příloha č. 2 smlouvy). Tyto platby budou nájemcem pravidelně čtvrtletně, a to vždy nejpozději do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Zálohy na služby budou vyúčtovány podle obecně závazných předpisů. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování cen služeb jsou splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši záloh na úhradu cen poskytovaných služeb, a to i zpětně, pokud dojde ke změně cen za tyto služby. Změna je účinná ode dne zvýšení cen služeb ze strany jejich dodavatelů.
7. V případě prodloužení s placením nájemného nebo úhrad za služby má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodloužení stanoveného vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

V.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 01.04.2025 do 31.03.2026.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran; nebo
 - zánikem předmětu nájmu; nebo
 - výpovědí.
2. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodů, a to v šestiměsíční výpovědní době.
3. **Nájemce** má právo nájem vypovědět v **tříměsíční** výpovědní době,
 - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
 - v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k činnosti, pro kterou byl najat, a to z důvodů, které nájemce nezavinil a současně pokud mu pronajímatel v takovém případě neposkytne odpovídající náhradní předmět nájmu,
 - pokud vůči němu pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
4. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět v **tříměsíční** výpovědní době,
 - v případě, že je nutno odstranit nebo přestavět nemovitost, ve které je předmět nájmu umístěn a přestavba by bránila dalšímu užívání předmětu nájmu,
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodloužení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
5. Je-li nájem vypovězen dle bodu 3. nebo 4. tohoto článku smlouvy, musí být součástí výpovědi uvedení výpovědního důvodu.

6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
7. Výpověď se doručuje pronajímateli i nájemci na adresu jejich sídla.
8. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na vyloučení zákonné úpravy uvedené v § 2315 občanského zákoníku.
9. Při skočení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, vše v poslední den doby nájmu, ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s předmětem nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli všechny klíče, návody k použití a všechna ostatní zařízení předaná nájemci pronajímatelem v době platnosti smlouvy, která jsou dosud v držení nájemce, odstranit reklamu a informační zařízení. V opačném případě může pronajímatel uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.
10. Bude-li nájemce v prodlení s vrácením předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn, počínaje třetím dnem následujícím po zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou, na náklady nájemce vyklidit prostory, a věci nájemce a jeho zařízení uskladnit na náklady nájemce a předmět nájmu na náklady nájemce uvést do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy byl předán nájemci. Tyto náklady je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve lhůtě uvedené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
11. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
12. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Případné změny a dodatky této nájemní smlouvy, s výjimkou úpravy výše nájemného a záloh na služby dle čl. IV. odst. 2, odst. 3 a odst. 6 této smlouvy, která vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě, je nutné provést jedině písemně, takže žádná ze smluvních stran se nemůže dovolávat jakýchkoliv ústních dohod.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“) zveřejňovat smlouvy podléhající uveřejnění v registru smluv včetně všech jejich dodatků v registru smluv.
3. Smluvní strany sjednávají, že pro případ, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, odešle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění Město Slaný, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
4. Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).
5. Smluvní strany dále prohlašují, že pokud některé skutečnosti uvedené v této smlouvě považují za své obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepodléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv či zpřístupnění dle zákona o

svobodném přístupu k informacím, sdělily je písemně druhé smluvní straně před podpisem této smlouvy.

6. Vztahuje-li se na tuto smlouvu povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona o registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, není-li v této smlouvě sjednán pozdější den účinnosti.
7. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
8. Uzavření smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném dne 26.02.2025, usnesení č. 18/65/2025/RM. Oznámení záměru bylo zveřejněno na úřední desce v době od 04.02.2025 do 20.02.2025.
9. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
10. Není-li v této nájemní smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní poměr příslušným ustanovením občanského zákoníku v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
11. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu. Na důkaz svého souhlasu s obsahem smlouvy k němu smluvní strany připojily své uznávané elektronické podpisy dle zákona o službách vytvářejících důvěru, a určily, že tímto způsobem smlouvu uzavřely.

Příloha:

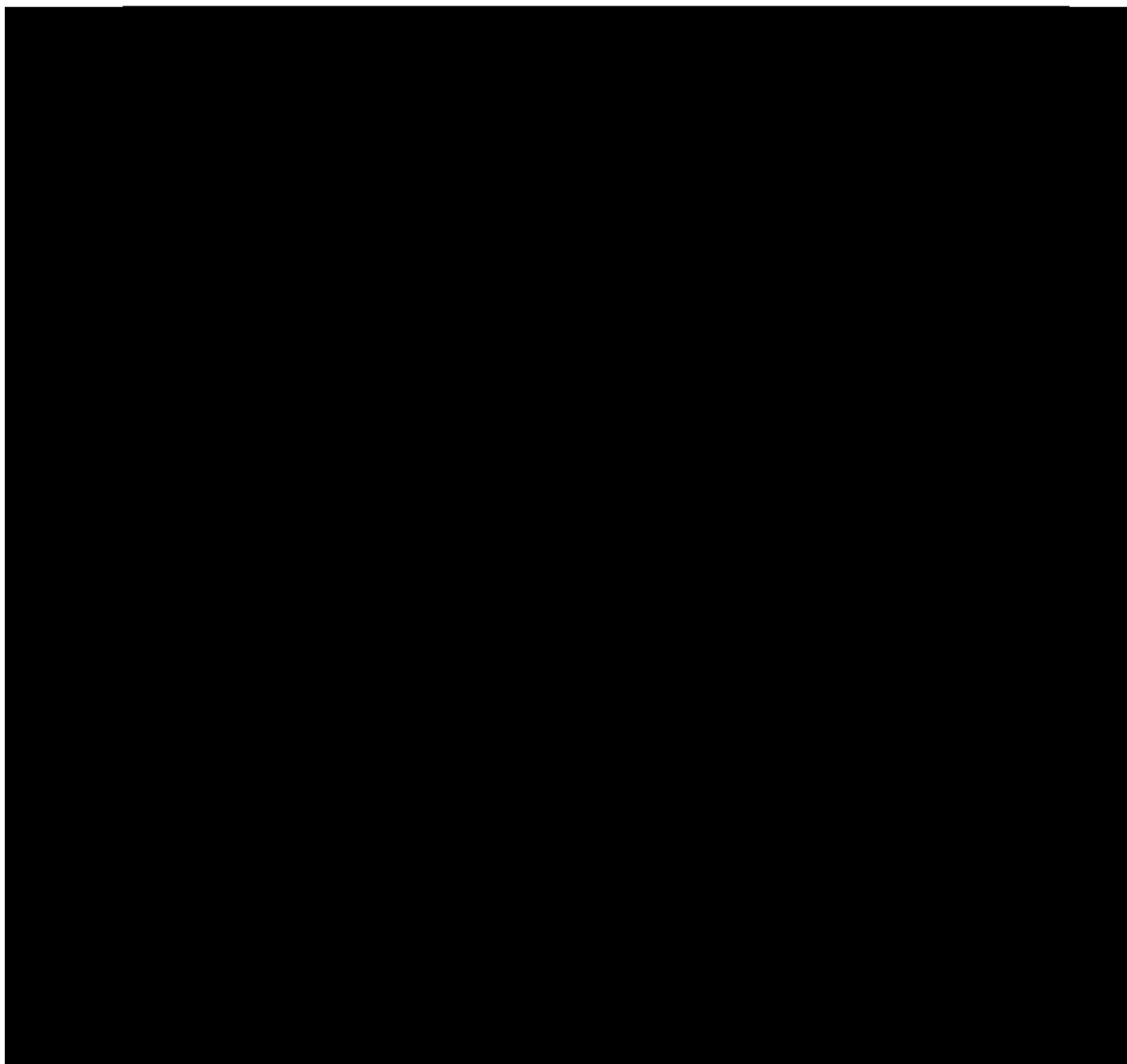
Příloha č. 1 - Půdorysné schéma

Příloha č. 2 - Evidenční list

Příloha č. 3 - Drobné úpravy a běžná údržba

Příloha č. 1

PŮDORYS 1. PATRA



Příloha č. 2

Evidenční list

Nájemce	Obec	Ulice	Č. p.	Poloha
Zařízení sociální intervence Kladno	Slaný	Wilsonova	599	2. NP

I. Počet místností, podlahová plocha pro účely nájemného

Místnost	Plocha nebytového prostoru v m ²			
	Celková	Podlahová	Přepočtená	Započitatelná
2.01 C	15,20	X	X	15,20
2.03 C	17,50	X	X	17,50
2.05 C	22,00	X	X	22,00
CELKEM	54,70	XXX	XXX	54,70

II. Základní nájemné za m² plochy nebytového prostoru

	Položka nájemného	Nájemné/m ² v Kč	Plocha v m ²	Nájemné v Kč
1.	Základní nájemné / měsíc	55,00	54,70	3.009,00
2.	Základní nájemné/čtvrtletí	XXX	XXX	9.027,00

III. Vybavení nebytového prostoru

	Položka
1.	Kuchyňská linka

IV. Rozpis záloh za služby poskytované s užíváním nebytového prostoru

Přehled položek		Celkový přehled plateb v Kč
1.	Záloha elektřina/čtvrtletí	3.500,00
2.	Záloha plyn/čtvrtletí	4.000,00
2.	Záloha vodné/čtvrtletí	600,00
	CELKEM zálohy/čtvrtletí	8.100,00

V. Platby za nájemné a zálohy za služby poskytované s užíváním nebytového prostoru

Přehled položek		Přehled údajů a jejich účinnost ode dne				
		1.4.2025				
1.	Nájemné/nebyt. prostor/čtvrtletí	9 027				
2.	Záloha elektřina/čtvrtletí	3 500				
3.	Záloha plyn/čtvrtletí	4 000				
4.	Záloha vodné/čtvrtletí	600				

	CELKEM/nebyt. prostor/čtvrtletí	17 127,00				
--	------------------------------------	-----------	--	--	--	--

Příloha č. 3

Drobné opravy a běžná údržba Pronajatých prostor zajišťované Nájemcem na jeho náklady.

Článek I. - Drobné opravy na majetku Pronajímatele

(1) Za drobné opravy se považují opravy Pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Pronajatých prostor a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt,
- b) jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) elektrických koncových a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, sítí pro televizní vysílání a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) uzavíracích armatur u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Pronajaté prostory,
- e) uzavíracích armatur na rozvodech vody a vytápění, sifonů a lapačů tuku, f) indikátorů vytápění a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kotlů pro vytápění na pevná, kapalná a plynná paliva, elektrických kotlů a elektrických topných těles včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů pro vytápění; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů teplovodního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000,- Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Článek II. - Běžná údržba na majetku Pronajímatele

Za běžnou údržbu Pronajatých prostor se považuje udržování, pravidelné čištění a úklid Pronajatých prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, servis a čištění předmětů uvedených v čl. I. odst. 3 (plynových a elektrických spotřebičů, zařízení VZT, EZS apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a nátěry uvnitř Pronajatých prostor a provádění potřebné desinfekce, deratizace.