



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění:

P – 232/2025

Centrum sociálních služeb Hrabyně

Hrabyně 202

747 67 Hrabyně 3

IČ: 70630551

DIČ: CZ70630551

zastoupeno ředitelkou Mgr. Bc. Zdislavou Odstrčilovou

jako „pronajímatel“

a

Charita Hrabyně

Hrabyně 212

747 67 Hrabyně

Zastoupena ředitelem Františkem Horsákem

IČ: 73634000

DIČ: CZ73634000

e-mail:

jako „nájemce“

Preambule

1. Smluvní strany shodně konstatují, že mají zájem uzavřít v souladu principy a zásadami uvedenými v zákoně č. 89/2012 občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.
2. Nájemce dále deklaruje, že prostory k nájmu hodlá využít v rámci své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání k provozování koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje, výroba krmiv a chovatelských potřeb.
3. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem státu budovy č. p. 205 v kat. území Hrabyně, obci Hrabyně, list vlastnictví 392 a prostory, které jsou předmětem této smlouvy a je tedy také oprávněn tuto smlouvu s nájemcem platně uzavřít.

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci a nájemce přebírá k dočasnému užívání následující prostory a místnosti v budově č.p.205, kat.území Hrabyně:

sklad č. 25	68,44	330,00 Kč/m ²
sklad č. 26	62,33	
sklad č. 29	68,44	
sklad č. 30	68,44	
c e l k e m	267,65 m²	

2. Pronajímatel se zavazuje v souvislosti s nájmem výše uvedených prostor specifikovaných výše umožnit nájemci průjezd po pozemku pronajímatele pro účely zásobování nájemce a to v rozsahu, jenž vyplývá z provozní činnosti nájemce.
3. Nájemce bude pronajaté prostory a místnosti užívat za účelem užívání jako prostor určených pro činnost nájemce související s jeho podnikatelskou činností. Změna dohodnutého účelu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Nebude-li písemně stanoveno jinak, není nájemce oprávněn užívat prostory za jiným účelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy a důvodem k ukončení smlouvy výpovědí.

Článek II. **Doba nájmu**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností ode dne **1.4.2025 na dobu určitou do 31.12.2028.**
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
3. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel a nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu vedle důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku v platném znění také z důvodů uvedených v odst. 4 a 5 tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je v prodlení s placením úhrady na nájem nebo za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, delším než 30 dnů;
 - c) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází odstraněna nebo přestavována tak, že brání dalšímu užívání v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě;
 - d) porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli;
 - e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory přes písemné upozornění, hrubě porušují klid a pořádek;
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
 - g) nájemce předá pronajatý prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - h) nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele;
 - i) nájemce opakovaně porušil povinnosti své povinnosti stanovené touto smlouvou.
5. Nájemce je dále oprávněn smlouvu vypovědět v případě že:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jehož výkonu pronajatý prostor využívá;
 - b) přestane-li pronajatý prostor z objektivních důvodů být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor;
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele podle odstavce 4. tohoto článku a nájemce podle odstavce 5. tohoto článku, sjednávají obě smluvní strany *výpovědní dobu v trvání jednoho měsíce*, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě nejasností o dni doručení výpovědi mají smluvní strany za to, že k jejímu doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.

7. Nepředá-li nájemce přenechané prostory zpět pronajímateli řádně a včas, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného sjednaného v této smlouvě a uhradit pronajímateli veškeré náklady za služby poskytované nájemci spolu s nájmem přenechaných prostor, k jejichž úhradě byl nájemce zavázán dle této smlouvy, a to až do okamžiku předání přenechaných prostor zpět pronajímateli. Pro případ, že nedojde k předání přenechaných prostor ani ve lhůtě 30 dnů od data ukončení smlouvy výpovědí je oprávněn pronajímatel poté kdykoliv zamezit přístup nájemci do pronajatých prostor a věci zde uložené na náklady nájemce uskladnit s tím, že je rovněž oprávněn pro případ, že má za nájemcem pohledávku zadržet dle ust. § 2234 občanského zákoníku movité věci zde uskladněné.

Článek III.

Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a služby s nájmem spojené. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí **330,- Kč/m²/rok**.
2. Roční úhrada nájemného představuje částku **88 320,00 Kč**.
Měsíční úhrada nájemného představuje částku 7 360,00 Kč. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu je osvobozeno od DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění.
3. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, vedeného u ČNB Ostrava č. účtu 3732821/0710 nebo v hotovosti do pokladny.
4. K provedení úhrady nájemného vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad – fakturu se splatností 14 kalendářních dnů, která musí splňovat veškeré zákonné náležitosti.
5. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci.
6. Smluvní strany se dále dohodly na možnosti každoročního zvýšení nájemného z důvodu
 - a) zvýšení cen nájemného v místě a čase obvyklém, a to vždy po dohodě s nájemcem
 - b) z příkazu zřizovatele CSS Hrabyně, tj. MPSV ČR

Článek IV.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
 - úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
 - likvidace a odvoz nebezpečného odpadu.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - a) **měsíčně za elektrickou energii** a to dle stavu skutečně měřeného odběru v cenách dodavatele platných ve fakturačním období a platné sazby DPH.

Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele nainstalovat a používat spotřebiče (stroj, přístroj, trafo, motor, topné zařízení, elektrickou pec, elektrické akumulární zařízení

atd.) nad rámec seznamu, který je součástí této smlouvy a má vyšší příkon než 3 kW nebo součet příkonu více spotřebičů, který je vyšší než 3 kW.

Přesun elektrospotřebičů v rámci pronajatých nebytových prostor nájemce, aniž vznikne vyšší zatížení, je možný bez souhlasu nájemce za předpokladu dodržení všech platných norem a předpisů.

V případě, že nájemce tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele a bude prokázáno, že z tohoto důvodu byla překročena roční nebo měsíční objednávka elektřiny, či roční rezervovaná kapacita nebo rezervovaný příkon, který je sjednán ve smlouvě o sdružených službách dodávky elektřiny oprávněnému zákazníkovi, bude pronajímatel případné pokuty a sankce z tohoto překročení účtovat nájemci.

- b) **měsíčně za vodné a stočné** podle skutečné spotřeby vody a rozúčtována všem nájemcům poměrnou částí podle pronajaté plochy, která u nájemce činí **267,65m²**. Cena za 1m³ vodného a stočného bude účtována v cenách platných ve fakturačním období a platné sazby DPH.
- c) **měsíčně za teplo** podle skutečné spotřeby tepla v GJ v objektu č.p.205 a rozúčtována na nájemce podle pronajaté plochy (včetně poměrné části vytápěných společných prostor s celkovou plochou 935,63 m²). Cena za 1 GJ spotřebovaného tepla bude účtována v ceně tepla platné pro dané zúčtovací období a platné sazby DPH.

aktivní vytápěná plocha	267,65 m ²
poměrná část společných prostor	161,23 m ²
celková plocha pro výpočet spotřeby tepla	428,88 m²

Cena tepelné energie je kalkulována a sjednána v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie a v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění.

Dodavatel stanovil cenu za odebranou tepelnou energii změřenou v GJ v místě plnění (měření) na základě níže uvedených cenových kalkulací:

a) cenová kalkulace za pro měsíční fakturaci

vypočtena ze dvou veličin: z kupní ceny tepla vyrobené v KGJ a kalkulované ceny GJ vyrobené ve vlastní plynové kotelně

Dodavatel pro každý rok samostatně stanoví kalkulaci pro měsíční fakturaci v souladu s platnými cenovými předpisy.

b) cenová kalkulace pro roční vyúčtování

vypočtena podle skutečné kupní ceny tepla vyrobené v KGJ a skutečné ceny GJ vyrobené ve vlastní plynové kotelně podle skutečného podílu dodaného tepla.

Podmínky vyúčtování dodávek tepelné energie, zejména stanovení rozsahu, náležitostí a termínů vyúčtování, stanoví vyhláška Energetického regulačního úřadu č. 70/2016 Sb., o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích.

Dodavatel předběžné měsíční fakturace zaplacené odběratelem za příslušné vyúčtovací období vypořádá v roční zúčtovací faktuře.

Dodavatel roční zúčtovací fakturu poskytne odběrateli nejpozději do 28. února následujícího kalendářního roku, pokud se s odběratelem nedohodne jinak.

Rozdíl v roční zúčtovací faktuře mezi vyúčtovanou částkou a zaplacenými měsíčními fakturami, který je nedoplatkem odběratele, je odběratel povinen zaplatit dodavateli v termínu splatností faktury.

Rozdíl v roční zúčtovací faktuře mezi vyúčtovanou částkou a zaplacenými měsíčními fakturacemi, který je přeplatkem odběratele, dodavatel vrátí odběrateli v termínu splatnosti faktury na bankovní účet odběratele uvedený ve smlouvě.

- d) **měsíčně za servisní služby** spojené se zajištěním provozu objektu – úklid, osvětlení společných prostor, likvidace běžného komunálního odpadu, servis požární techniky, EPS, EZS, UPS, deratizace a dezinfekce objektu apod. Tyto servisní služby budou fakturovány podle skutečných nákladů na tyto služby a rozúčtována všem nájemcům poměrnou částí podle pronajaté plochy tj. 267,65 m².
3. Revize elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodů a hasicích přístrojů zajišťuje a hradí pronajímatel; případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorám je nájemce povinen odstranit, pokud závada vznikla zaviněním nájemce, hradí náklady vždy nájemce.
 4. Obě smluvní strany se dohodly, že částky dohodnuté v tomto článku mohou být ze strany pronajímatele jednostranně změněny poté, co dojde ke změně cenových vstupů na jeho straně, zejména nárůstu cen plateb za energie, elektrickou energii a teplo. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. únoru příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
 5. Náklady za služby poskytované spolu s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen platit s účinností od data uzavření této smlouvy, a to na základě faktury pronajímatele vystavené s náležitostmi daňového dokladu, se 14 denní splatností k 5. dni příslušného kalendářního měsíce.
 6. Smluvní strany se dohodly, že úhradu za služby spojené s nájmem bude nájemce provádět ve prospěch bankovního účtu pronajímatele vedeného u ČNB Ostrava č. účtu 3732821/0710 nebo v hotovosti do pokladny.
 7. Pro případ, že bude nájemce s placením nákladů za služby v prodlení, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní úrok je splatný na výzvu pronajímatele, která bude nájemci doručena.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem. Nájemce rovněž podpisem potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Běžnou údržbu zahrnující kupř. výmalbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesáhne finanční částku 3.000,- Kč. Není přípustné opravy sčítat.
3. Nájemce je povinen:
 - a) umožnit pronajímateli a osobám z jejich strany k tomu pověřených, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.

- b) dodržovat v předmětu nájmu a v budově samotné veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy a zákon o nakládání s odpady. s tím, že pokud jde o nebezpečné odpady, zajistí jejich odvoz na své náklady nájemce sám; nájemce se dále zavazuje dodržovat, jak předpisy obecně závazné, tak předpisy vydané pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit tyto další povinnosti:
- umístit s ohledem na požární nebezpečí předepsané množství a druh věcných prostředků požární ochrany,
 - zajistit provedení stanovených opatření při činnostech nebo v době zvýšeného nebezpečí vzniku požáru, zejména u výjimečných prací s otevřeným ohněm nebo v případě změny technologie; zahájení výjimečné práce ohněm, změnu technologie, případně jiné činnosti zvyšující požární nebezpečí je povinen nájemce předem písemně schválit u pronajímatele,
 - zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; vznik každého požáru a poruchu technického zařízení, mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit pronajímateli,
 - zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, v souladu s platnými právními předpisy.

Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany týkající se jeho majetku výše uvedeným nejsou dotčeny.

- c) užívat přenechané prostory výlučně ke sjednanému účelu a platit částku nájemného, veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojených; to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných podobných úprav přenechaných prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitostí; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní činnosti; nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.
- f) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
- g) zdržet se užívání přenechaných prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
- h) přenechané prostory udržovat v čistotě, kancelářský odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených a samostatně sjednaných, ostatní odpad ze své činnosti likvidovat na svůj náklad;
- i) zajistit řádnou péči o pronajaté prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením;
- j) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- k) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorách proti odcizení;
- l) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se přenechané prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, které budou nájemci při podpisu smlouvy předloženy;
- m) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat přenechaný prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím obvyklému opotřebení.

4. Nájemce je oprávněn umístit na venkovní zdi u vstupu do přenechaných prostor pronajímaných touto smlouvou, označení nájemce, a to na svůj náklad. Pronajímatel v souvislosti s tímto ujednáním vhodným způsobem upraví informační tabule při vstupu do objektu tak, aby umožnil nájemci řádné využívání této služby. V případě ukončení nájmu nebo v případě, že o to bude nájemce pronajímatelem požádán je povinen tyto tabule na své náklady odstranit.
5. Nájemce předal pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od pronajatých místností. Tyto zapečetěné klíče budou s ostatními zapečetěny na vrátnici objektu a bude použity pronajímatelem jen v nutných případech (havárie na otopném systému, vodě, požáru apod.). V případě použití zapečetěného klíče bude nájemce neprodleně informován. V případě výměny zámku je nájemce povinen neprodleně předat nový klíč v zapečetěné obálce pronajímateli.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel CSS Hrabyně bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy organizace bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat v souladu se zákonem č.110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a s účinností od 25.5.2018 s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění („Nařízení“).
6. Každá ze Smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a obstarávat osobní údaje od subjektů údajů, jimiž jsou identifikované nebo identifikovatelné fyzické osoby ve smyslu článku 4 bodu 1) Nařízení, pouze zákonným způsobem v souladu s článkem 6 Nařízení a v souladu se všemi zásadami uvedeným v článku 5 Nařízení
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Hrabyni dne

.....
Mgr. Bc. Zdislava Odstrčilová
Ředitelka CSS Hrabyně

.....
František Horský
ředitel Charity Hrabyně