

N á j e m n í s m l o u v a

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená

dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

mezi

Městem Nový Bor, se sídlem 473 01 Nový Bor, nám. Míru čp. 1, IČ 00260771, DIČ CZ00260771, zastoupené starostou města p. Mgr. Jaromírem Dvořákem, na straně jedné jako pronajímatelem

a

Rodinou v centru, z.ú., sídlo: Křižíkova 980, 473 01 Nový Bor, IČ: 27004295, zastoupené ředitelkou Mgr. Petrou Vlčkovou, na straně druhé jako nájemce

Pronájem předmětných nebytových prostor byl schválen Radou města na jejím zasedání dne 10.03.2025 usnesením číslo 1587/25/RM54. Záměr pronajmout tyto prostory byl zveřejněn na úřední desce města od 04.02.2025 do 19.02.2025.

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 227 v ul. Purkyňova v Novém Boru na parcele č. 565. Dotčená nemovitost je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Česká Lípa na LV č. 1 pro obec Nový Bor a k.ú. Arnultovice u Nového Boru.
2. Předmětem nájmu je pronájem prostoru ve vlastnictví pronajímatele, které se nacházejí v č.p. 227/2 v ulici Purkyňova v Novém Boru. Celková výměra prostor je 52,95 m² v 1. podlaží budovy.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci prostor uvedený v čl. I. této smlouvy, který bude využíván k účelu podnikání nájemce ve vazbě na jeho živnostenské oprávnění, realizace sociální služby Občanské poradny pro bydlení pro občany Nového Boru a okolních obcí ORP. V rámci Občanské poradny Poradna pro bydlení.
2. Nájemce přejímá ke dni účinnosti této smlouvy pronajímáný prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
3. Změny ve způsobu užívání prostoru proti stavu platnému ke dni podpisu této smlouvy

je nájemce povinen předem sdělit pronajímateli.

III.

Výše nájemného

1. Nájem prostoru uvedeného v článku I. této smlouvy se stanovuje dle výpočtového listu nájemného, který je součástí této smlouvy a který může být každoročně pronajímatelem aktualizován.
Rada města schválila na svém zasedání dne 10.03.2025 výši nájmu prostoru 2.907,- Kč měsíčně + zálohy na služby.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši a v termínu uvedeném ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy.
Výše záloh (úhrad) za služby poskytované spolu s nájmem je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou nájemní smlouvy.
Nájemné a zálohy (úhrady) za služby je splatné dle výpočtového listu aktuálního pro každý kalendářní rok do 10. dne aktuálního měsíce na účet města Nový Bor, vedený u Monety Money bank, a.s., č.ú.: 168036947/0600, variabilní symbol: 4600091
3. Obě smluvní strany se vzájemně dohodly, že pronajímatel může každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravit nájemné mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Toto ujednání pronajímatel naplní tím, že doručí nájemci výpočtový list s novou výší nájemného, vypočteného dle výše uvedených pravidel.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je tento povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení dle § 1802 Občanského zákoníku.

Jedná se o osvobozené plnění podle § 56, odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty čís. 235/2004 Sb. u neplátců.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do pronajímaného prostoru a kontrole jeho užívání v doprovodu nájemce po předchozím ohlášení.
2. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné další služby mimo ty uvedené ve výpočtovém listu nájemného.
3. Pronajímatel prohlašuje, že soubor věcí movitých, který je umístěn v prostoru, není kompletním zařízením pro zajištění účelu užívání prostoru, je jen doplňkovým vybavením, většinu zařízení si musí nájemce zajistit na své náklady sám.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat výhradně ke smluvenému účelu a udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, tak jak jej převzal. Nájemce tento prostor v uvedeném stavu přebírá a nežádá, aby pronajímatel provedl úpravy tohoto prostoru.
2. Nájemce je povinen zabezpečit na své náklady drobné opravy (jako jsou např. opravy podlah a podlahových krytin, výměna prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměna uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, vodovodních výtoků, mísících baterií, ohříváčů vody, umyvadel, výlevek, dřezů a další drobné opravy) a běžnou údržbu pronajatého prostoru (jako jsou např. náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí při delším užívání pronajatého prostoru – jsou to zejména pravidelné prohlídky a čištění plynových spotřebičů, elektrospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových obkladů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry apod.).
3. Velké opravy nebo opravy investičního charakteru bude nájemce provádět jen po vzájemné dohodě s pronajímatelem. Nájemce má při výdajích investičního charakteru právo odpisování. Pro případ stavebních úprav nebo udržovacích prací je nájemce stavebníkem.
4. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých a přilehlých prostorech dodržování požárních předpisů ve smyslu zákona č.133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále v souladu s vyhl. MV 246/2001 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o PO.
5. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem v pronajatém prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101-103 zákoníku práce č. 262/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
7. Nájemce je povinen zabezpečit pronajatý prostor proti vloupání.
8. Po skončení užívání pronajatého prostoru je nájemce povinen vrátit tento ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Zlepšení stavu užívaného prostoru i celé nemovitosti bude ponecháno bez nároku na finanční vyrovnání, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak.
9. Pojištění pronajatého prostoru pro případ způsobení škody pronajímateli svojí činností a zařízení prostoru je povinen sjednat nájemce samostatně na svůj účet.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na své náklady úklid pronajatého prostoru a úklid před pronajatým prostorem.

VI.

Doba pronájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Nájem končí:
 - a) dohodou
 - b) výpovědí, přičemž důvodem výpovědi je porušení základních ustanovení této smlouvy a další dle ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený a Vymalovaný prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty.
4. Pro případ prodloužení s vyklizením prostoru dle předešlého článku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 Kč/m² za každý den prodloužení s vyklizením.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy lze měnit pouze na základě dohody přijetím písemného dodatku k této smlouvě, pokud uzavření dodatku nevyplývá přímo z ujednání smlouvy.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 stejnopis, pronajímatel po 2 stejnopisech.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.04.2025

V Novém Boru dne

.....

pronajímatel

.....

nájemce