

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

Smluvní strany

MĚSTO ROKYCANY

se sídlem Masarykovo náměstí 1, Střed, 337 01 Rokycany

IČO: 00259047

DIČ: CZ00259047

zastoupené starostou Ing. Tomášem Radou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Centrum adiktologické prevence o.p.s.

IČO 25232142

se sídlem Tylova 707/20

301 00 Plzeň

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p.č.st. 231 k.ú. Rokycany o výměře 599 m², jejíž součástí je dům v Rokycanech, Nové Město, ul. Pod Kostelem č.p. 117. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u ČR-Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany na I.V č. 10001 pro obec a k.ú. Rokycany.
2. Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání místnost č. 2 o celkové výměře podlahových ploch 28,1m² a místnost č. 3 o celkové výměře podlahových ploch 13,6m² ve II. nadzemním podlaží budovy Pod Kostelem 117 v Rokycanech, celkem o výměře podlahových ploch 41,7 m² ve 2. nadzemním podlaží budovy Pod Kostelem 117 v Rokycanech, dle zákresu v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 a nájemce tyto prostory sloužící k podnikání do nájmu přijímá a zavazuje se uhradit dohodnutou úplatu.
(dále také „Prostor sloužící k podnikání“)
3. Nájemce je současně oprávněn užívat společné prostory umístěné v 1. a 2. nadzemním podlaží domu. Společné prostory zahrnují: zádveří, halu, sociální zařízení, WC ženy, WC muži, když právo na užívání těchto prostor přísluší současně i ostatním nájemcům, kteří jako nájemci ve stanoveném rozsahu využívají další nebytové prostory umístěné v budově domu.

čl. 2

Účel nájmu

V článku 1. odst. 2 této smlouvy uvedený nebytový prostor se přenechává nájemci k účelu zřízení a provozování detašovaného pracoviště Kontaktního centra adiktologické prevence o.p.s. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

čl. 3

Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou od **01.06.2025**.

čl. 4

Nájemné a způsob jeho placení

1. Počínaje dnem 01.06.2025 vzniká nájemci povinnost hradit pronajímateli za pronájem předmětu nájmu podrobně popsano v čl. 1 odst. 2 této smlouvy roční nájemné ve výši 277,-Kč/m²/rok, tj. celkem 11.551,- Kč za rok (slovy jedenáctisícpětsetpadesátjedna korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH podle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
2. Za období od 01.06.2025 do 31.12.2025 nájemce uhradí pronajímateli poměrnou část ročního nájemného a to ve výši 6.738,-Kč (šesttisícsemdsetřicet osm korun českých).
3. Počínaje dnem 01.01.2026 bude nájemné zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a to v roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2025. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
4. Nájemné je splatné v pravidelných rovnoměrných čtvrtletních splátkách zaokrouhlených na celé koruny předem, vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které je splátka požadována, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Rokycany, číslo účtu 19-225381/0100, variabilní symbol 9470007124.
5. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka bude připsána na účet pronajímatele. Nájemce je oprávněn uhradit pronajímateli sjednané nájemné v termínech splatnosti stanovených výše v hotovosti do pokladny pronajímatele.
6. Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
7. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s nájmem:
 - a) dodávku tepla a vytápění společných prostor,
 - b) dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod a srážkových vod,
 - c) dodávku elektrické energie a osvětlení společných prostor.

Smluvní strany se dohodly, že úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je stanovena jako účast nájemce v procentech (%) na skutečných nákladech pronajímatele vynaložených na zajištění jednotlivých plnění za kalendářní rok, přičemž procento účasti nájemce je stanoveno poměrem výměry podlahové plochy předmětu nájmu k celkové výměře pronajatých podlahových ploch v budově (služby b+c).

7. Vyúčtování úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu provede pronajímatel vždy po obdržení vyúčtování jednotlivých plnění jejich dodavatelem. Pronajímatelem bude vystavena faktura a tato zaslána nájemci.

8. Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu: odvoz odpadů, telefon atd. hradí nájemce v plné výši na základě smluv uzavřených přímo s dodavateli těchto služeb.

čl. 5

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit ze svých prostředků.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených elektrických a požárních zařízení v předmětu nájmu. Instaluje a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasících přístrojů a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasících přístrojů provozuschopnými ve společných prostorách.

čl. 6

Povinnosti nájemce

1. Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vnesených zařízení.
2. Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady za schválené a povolené stavební úpravy předmětu nájmu, včetně nákladů na provedení případné změny užívání nebytových prostor bude nájemce hradit ze svých prostředků a nebude požadovat po pronajímateli úhradu nákladů v případě skončení nájmu.
3. V případě ukončení nájmu bude předmět nájmu uveden do stavu před uzavřením této smlouvy, nedohodnou-li se obě strany jinak. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě, a to nejpozději ke dni ukončení doby nájmu. O předání a převzetí objektu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.
4. Nájemce je povinen v pronajatých a společně užívaných prostorech udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
5. Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním stanovených povinností vznikla.
7. Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených třetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých prostorech.

8. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytového prostoru ve stejném rozsahu jako stanovuje nařízení vlády č. 308/2015 pro běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytů.
9. Nájemce se zavazuje odstranit v celém rozsahu na své náklady závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které případně jsou u nájemce v zaměstnaneckém či obdobném poměru a třetí osoby. Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, (malování, umývání podlah aj.).
10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován. Za stejných podmínek umožní nájemce přístup do předmětu nájmu revizním technikům.
11. Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci.
12. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s odstraněním škod zjištěných a řádně zaznamenaných v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, za které odpovídá nájemce. Úhrada vynaložených nákladů je splatná ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení faktury pronajímatele, ke které bude přiložen podrobný rozpis skutečně vynaložených nákladů na odstranění škod.
13. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
14. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
15. Nájemce bere na vědomí, že v celém domě, v němž se nachází předmět pronájmu, je zakázáno kouření.

Čl. 7

Ukončení nájmu

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2308 a násl. občanského zákoníku a násl. § 2285 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídána strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne následujícího po měsíci doručení.
3. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy pokud:

- a) Je nájemce v prodlení s úhradou splátky nájemného po dobu delší než 1 měsíc ode dne splatnosti,
- b) Nájemce užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu nebo takovým způsobem, že pronajímateli vzniká nebo hrozí škoda.

čl. 8

Smluvní pokuty

1. Pro případ porušení povinnosti nájemce uvedené v článku 2 této smlouvy, tj. užívání předmětu nájmu k jinému, než k uvedenému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé porušení, kterou zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne zjištění porušení této povinnosti pronajímatelem a na základě písemné výzvy zaslané nájemci.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 6 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností zde uvedených, přičemž smluvní pokutu zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne, kdy ke zjištění porušení povinností došlo. Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezbavuje odpovědnosti za úhradu škod vzniklých porušením dané povinností.
3. Nebude-li předmět nájmu předán vyklizený a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení jeho užíváním k účelu sjednanému ve smlouvě, a to nejpozději ke dni ukončení doby nájmu, zaplatí nájemce za každý den prodlení pronajímateli pokutu ve výši 500,-Kč.
4. Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
5. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích v platném znění potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění záměru pronájmu (vyvěšeno 24.04.2025, sejmuto 19.05.2025 podle usnesení rady města č. 16348 ze dne 22.04.2025) a odsouhlasení (usnesení rady města č. 16382 ze dne 20.05.2025), které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

ORM/7124/2025

V Rokycanech dne2025

Pronajímatel: Ing. Tomáš
Rada

Podpsal Ing. Tomáš Rada
DN: cn=Ing. Tomáš Rada, o=CZ,
ou=5556 Rokycany, ou=326,
email=tr@rokycany.cz
Datum: 2025.03.23 14:32:50
+02'00'

Ing. Tomáš Rada
starosta města

V Rokycanech dne2025

Nájemce:

PhDr. Petr
Hrouzek, Ph.D.

Digitálně podepsal PhDr. Petr
Hrouzek, Ph.D.
Datum: 2025.03.03 14:52:37 +02'00'

CAP o.p.s.
IČO 25232142
se sídlem Tylova 707/20
301 00 Plzeň

Příloha č. 1 Situační nákres pronajímaných prostor