**S M L O U V A**

**o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi smluvními stranami:

**TEHOS s.r.o.**

sídlem tř. T. Bati 1255, 765 02 Otrokovice

IČO: 607 31 729

zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 17511

zastoupena Ing. Tomášem Morysem, jednatelem

(„pronajímatel“)

**a**

**Společností Podané ruce o.p.s.**

IČO: 605 57 621

se sídlem Hilleho 1842/5, 602 00 Brno

zastoupená Bc. Pavlem Novákem, ředitelem

(„nájemce“)

v tomto znění:

(„smlouva“)

**Článek 1**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytové prostory nacházející se v objektu č.p. 1978, stojící na pozemku p.č. st. 428, k.ú. Kvítkovice u Otrokovic, o výměře 61,7 m2, ul. SNP, sídliště Trávníky, Otrokovice, („předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy.

**Článek 2**

**Účel nájmu**

1. Předmět nájmu dle čl. I odst. 1 bude nájemce využívat k účelu: **poskytování sociální služby pro mládež.**
2. Nájemce potvrzuje, že stav předmětu nájmu je mu znám, a že vyhovuje smluvnímu účelu užívání.
3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti nájemce, tj. v případě užívání předmětu nájmu k jinému účelu, si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč. Tato smluvní pokuta je splatná v termínu a za podmínek dle výzvy pronajímatele k její úhradě.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že užívání předmětu nájmu k jiným účelům bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí 7 kalendářních dní a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
5. Nájemce se zavazuje, že pokud bude nutné provést úpravy předmětu nájmu tak, aby předmět nájmu zcela vyhovoval smluvnímu účelu užívání, provede tyto úpravy na vlastní náklady a po předchozím projednání a písemném souhlasu pronajímatele.

**Článek 3**

**Nájemné a služby**

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou ve výši **­­­­­24 680,- Kč ročně a je uvedeno ve výpočtovém listu – Příloha č. 1** („nájemné“). Nájemné je splatné za podmínek dle odst. 4 tohoto článku.
2. Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 smlouvy („služby“). Strany se dohodly, že nájemce bude hradit **roční zálohu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši** **56 500,- Kč**, která je splatná za podmínek dle odst. 4 tohoto článku.
3. Vyúčtování služeb bude stanoveno podle skutečného odběru v termínu do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Nedoplatek či přeplatek je každá ze smluvních stran povinna uhradit druhé smluvní straně do třiceti dnů od doručení, či provedení vyúčtování.
4. Nájemné a zálohy za služby dle tohoto článkubudou hrazeny jednou ročně vždy za příslušný kalendářní rok**,** nejpozději do **30. června** příslušného kalendářního roku, na účet pronajímatele,č. účtu: **6605160207/0100.**
5. Smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2027 a poté znovu vždy počínaje
1. lednem každého dalšího kalendářního roku, ve kterém bude nájemní vztah dle smlouvy trvat, se nájemné upraví o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet nové výše nájemného bude vždy nájemné již zvýšené postupem dle předchozí věty. Pronajímatel se zavazuje nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do
posledního dne měsíce února toho kterého roku úpravu nájemného o inflaci a zároveň v téže lhůtě písemně oznámit nájemci lhůtu, ve které je nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek na nájemném vzniklý zvýšením nájemného o inflaci za období od 1. ledna toho kterého roku do okamžiku doručení uvedeného písemného oznámení. Do uplynutí 30 dnů od doručení takového písemného oznámení o úpravě nájemného o inflaci není nájemce v prodlení se zaplacením případného nedoplatku na nájemném.
6. V případě prodlení s plněním platby za nájemné nebo za zálohy za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení stanovený za podmínek dle platných právních přepisů. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo zálohy za služby (a to i jen jejich části) po dobu delší 15 dnů je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

**Článek 4**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2026 na dobu neurčitou.
2. Každá ze stran je oprávněna smlouvu vypovědět i bez důvodu s 3měsíční výpovědní dobou, která plyne od okamžiku doručení výpovědi druhé straně.
3. Neuhrazení nájemného nebo záloh za služby dle této smlouvy je důvodem k okamžité výpovědi smlouvy, a tedy k okamžitému skončení nájmu. Účinky výpovědi nastávají v tomto případě okamžikem doručení výpovědi nájemci.
4. Předmět nájmu je při skončení nájmu nájemce povinen vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději ke dni skončení nájmu dle této smlouvy.
5. Pokud při skončení nájmu nebude předmět nájmu předán ve stanoveném termínu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500 za každý den prodlení. Nárok pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.
6. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

**Článek 5**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním předmětu nájmu (tj. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty předmětu nájmu a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celého předmětu nájmu.
2. **Nájemce je povinen:**
3. Oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
4. Užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit jej před poškozením, udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho úklid.
5. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami musí být předem mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
6. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy předmětu nájmu, a to ani po zániku nájmu.
7. Umožnit pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v případech za podmínek dle platných právních předpisů.
8. Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob.
9. **Nájemce je oprávněn:**
10. Užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
11. Přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do podnájmu.
12. Opatřit předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na předmět nájmu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu.

**Článek 6**

**Ostatní ujednání**

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
2. Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle zákona č. 185/2001 Sb.,
o odpadech.
3. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.

**Článek 7**

**Závěrečná ujednání**

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
2. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že nic nebrání zveřejnění této smlouvy a podpisem této smlouvy výslovně dávají souhlas se zveřejněním jejího textu v plném rozsahu, včetně všech případných příloh, pouze s vyloučením osobních údajů fyzických osob, které nejsou její smluvní stranou a nejsou ani statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu smluvní strany.

V Otrokovicích dne 17.7. 2025

**Pronajímatel: Nájemce:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**TEHOS s.r.o.**Ing. Tomáš Morys, jednatel | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Společnost Podané ruce o.p.s.** Bc. Pavel Novák, ředitel |

Příloha č. 1 Výpočet úhrady nájemného za užívání Předmětu nájmu a zálohy služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu

 **Výpočet úhrady nájemného za užívání Předmětu nájmu**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Místnosti** | **podlahová plocha** | **úhrada v Kč** |
| **poř. č.** | **počet míst.** | **Účelovost** | **koef.** | **užívaná plocha****/m2/** |  |
|  |  |  |  | **61,7** | **24 680,-** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Celkem nájemné za užívání Předmětu nájmu** | **61,7** | **24680,-** |

**Zálohy za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Poskytované služby**  | **Zálohy úhrada** **v Kč** |
| Záloha na vodné – stočné  | 6 500,- |
| Záloha na dodávku tepelné energie | 50 000,- |
| **Celkem služby spojené s užíváním Předmětu nájmu** | **56 500,-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Celkem** úhrada za užívání předmětu nájmu a za služby spojenés užíváním Kč | **81 180,-** |

 .................................................. ..................................................

 pronajímatel nájemce