SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

**HOLD, s.r.o.**

IČO: 45538425

Spisová značka: C 20155 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

Sídlo: Slatiňany – Orel 35, PSČ 538 21

Zastoupena Tomášem Dachovským, jednatelem

- dále jako „**pronajímatel**“ na straně jedné -

a

**Domov sociálních služeb Slatiňany**IČO: 15053814

Sídlo: Klášterní 795, 538 21 Slatiňany

Zastoupena: Ing. Miroslavem Kubínem, ředitelem

- dále jako „**nájemce**“ na straně druhé -

pronajímatel a nájemce označeni společně též jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jako „**občanský zákoník**“) tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**

(dále jen „**smlouva**“)

**Čl. I.
Prohlášení pronajímatele**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
	1. pozemku parc. č. st. 23/3, jehož součástí je budova č. p. 27, jiná stavba v části obce Orel,

v obci a k.ú. Orel, jak zapsáno na LV. č. 882 pro obec a k. ú. Orel u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim (dále jen „**Nemovitosti**“)

1. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn dát prostory sloužící k podnikání do nájmu.

**Čl. II.
 Předmět a účel smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor nacházejících se v Nemovitostech, jejichž přesná specifikace tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu včetně příslušenství uvedeného v předávacím protokolu a nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné sjednané v čl. IV. odst. 1 této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně pro výkon své činnosti, jíž je poskytování sociálních služeb dle zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění. V prostorách předmětu nájmu bude provozováno tzv. „centrum denních aktivit“ (CDA), které slouží pro aktivizaci uživatelů nájemce. V případě, že by bylo třeba jakékoliv povolení či rozhodnutí orgánu veřejné moci k řádné činnosti nájemce v předmětu nájmu, zavazuje se si takové rozhodnutí či povolení obstarat na své náklady nájemce.

**Článek III.
Doba a předání předmětu nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na období od 1.10.2025 do 30.9.2027.
2. Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu v první den účinnosti této Smlouvy, přičemž o předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah lze ukončit pouze z důvodů uvedených v této smlouvě a v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. V případě hrubého porušení povinností nájemce dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíc. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje, ne však výlučně:
	1. prodlení nájemce s placením nájemného po dobu více než 30 dní;
	2. provádí-li nájemce pronajímatelem předem neodsouhlasené stavební či jiné obdobné úpravy na předmětu nájmu; a
	3. porušuje-li nájemce právní předpisy či hrubým způsobem dobré mravy.
5. Výpovědní doba běží vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke změně vlastnictví předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

**Čl. IV.
Nájemné a další platby**

1. Výše nájemného činí **40 000,- Kč/měsíc.** Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce,** za které se nájemné hradí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

1. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2247 občanského zákoníku se nepoužije a ve sjednaném nájemném není zahrnuta spotřeba elektrické energie, plynu, vodné, stočné, odvod srážkových vod, likvidace provozního a domovního odpadu, náklady na úklid, pojištění, telekomunikační poplatky apod. Tyto služby zajišťuje pronajímatel, přičemž veškeré smlouvy o dodávkách energií a služeb budou uzavřeny na jméno pronajímatele. Pronajímatel bude náklady na tyto služby přeúčtovávat nájemci, a to na základě skutečné spotřeby stanovené poměrem pronajaté plochy k celkové ploše nemovitosti. Pronajímatel je povinen vystavit nájemci vyúčtování těchto nákladů vždy do 30 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatelů příslušných služeb. Přílohou vyúčtování bude půdorys, ze kterého bude zřejmý poměr užívané plochy ze strany nájemce vůči celku. Nájemce je povinen uhradit přeúčtované náklady na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů od doručení.
2. Od 1. ledna 2026 a poté pravidelně každého 1. ledna dalšího kalendářního roku bude nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace za předchozí kalendářní rok. Smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizace provede pronajímatel vždy nejpozději k 1. březnu daného kalendářního roku, a to na základě indexu zveřejněného pro minulý kalendářní rok. Nově vypočtené nájemné pak bude nájemcem uhrazeno pronajímateli zpětně od 1. ledna daného kalendářního roku, jako doplatek spolu s nejblíže následující měsíční splátkou nájemného. Bude-li index v daném kalendářním roce zveřejněn až poté, co má v souladu s tímto ustanovením dojít k úpravě výše nájemného, má pronajímatel právo vyúčtovat rozdíl zpětně.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci zálohy na úhradu nákladů za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to měsíčně ve výši odpovídající předpokládané měsíční spotřebě. Výši záloh stanoví pronajímatel na základě předchozí spotřeby nebo kvalifikovaného odhadu. Zálohy budou hrazeny společně s nájemným, vždy **do 15. dne příslušného měsíce**. Pronajímatel provede vyúčtování záloh nejméně jednou ročně, a to do 3 měsíců od obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek či přeplatek bude mezi smluvními stranami vypořádán do 14 dnů od doručení vyúčtování nájemci. Zálohy se pro první rok trvání nájmu stanovují následovně, přičemž pronajímatel je oprávněn každoročně výši záloh jednostranně upravit:
	* elektrická energie 2000 Kč,
	* plyn 2500 Kč
	* vodné a stočné 2500 Kč

**Celkem: 7000 Kč**

**Čl. V.
Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání prostor a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně, v souladu s jeho povahou a obvyklým způsobem a v souladu s touto smlouvou tak, aby nedošlo k jeho poškození. Nájemce je povinen dodržovat všechny právní předpisy týkající se jeho činnosti a užívání předmětu nájmu (ochrana veřejného zdraví, ochrana životního prostředí, protipožární ochrana apod.). Nájemce odpovídá za škodu a nemajetkovou újmu vzniklou z odchylného užívání nebo z nedodržení příslušných ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce zajišťuje a nese ze svého náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je taktéž na své náklady povinen zajišťovat mj. opravy vodovodních baterií, opravy splachování toalet, výměnu žárovek.
4. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného orgánu, je-li vyžadován příslušnými právními předpisy. Spolu s žádostí o souhlas s provedením stavebních prací bude nájemce povinen předložit pronajímateli i soupis konkrétních prací, které bude chtít na předmětu nájmu provést. Pronajímatel je oprávněn udělení souhlasu odepřít i bez udání důvodu. V případě, že souhlas podle tohoto odstavce bude pronajímatelem udělen, hradí veškeré náklady spojené se získáním příslušných povolení k realizaci díla a se stavebními úpravami nájemce. V případě provedení neohlášené stavební úpravy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 40 000,- Kč
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby jakýchkoliv oprav předmětu nájmu, a to včetně těch, které má podle této smlouvy povinnost provést nájemce. Nájemce je povinen strpět omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu.
6. Nájemce se při nakládání s odpady zavazuje postupovat podle platného právního řádu České republiky, zejména v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech („**zákon o odpadech**“) a se souvisejícími prováděcími předpisy.
7. Nájemce bere na vědomí, že veškeré odběry médií, včetně elektrické energie, plynu, vodného a stočného, jsou a zůstanou vedeny na pronajímatele. Nájemce se zavazuje užívat média hospodárně a v souladu s účelem nájmu. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o jakýchkoliv závadách či poruchách na rozvodech médií, které by mohly vést k nadměrné spotřebě či způsobit škodu.
8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.
9. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli v okamžiku skončení nájmu vyklizený a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. K předání předmětu nájmu pronajímateli dojde oboustranně podepsaným předávacím protokolem. V případě prodlení s vyklizením, je pronajímatel oprávněn naložit dle svého uvážení s věcmi, které v předmětu nájmu nájemce ponechá, přičemž nájemci tímto nevznikají jakékoli finanční ani jiné nároky vůči pronajímateli a pronajímatel s věcmi naloží na náklady nájemce.
12. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy, včetně prodlení s doplněním jistoty do původní výše, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
13. Nájemce se zavazuje, že v případě pozdního předání (vrácení) předmětu nájmu pronajímateli, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den takového prodlení. Do doby skutečného předání předmětu nájmu pronajímateli bude povinností nájemce hradit pronajímateli dále úhradu za užívání předmětu nájmu, a to ve výši odpovídající sjednanému nájemnému.
14. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit jakoukoli škodu vzniklou na předmětu nájmu jeho opotřebením nad míru obvyklou, pokud byla způsobena činností nájemce nebo osob zdržujících se v předmětu nájmu na základě jeho práva.
15. V případě pravomocného uložení peněžité sankce pronajímateli jakýmkoliv orgánem veřejné moci na základě porušení zákona ve věci užívání předmětu nájmu nebo provádění nepovolených stavebních či jiných úprav na předmětu nájmu ze strany nájemce, je nájemce povinen pronajímateli uhradit takto vzniklou škodu (újmu) v plné výši, a to tak, že společně s nejbližší úhradou nájemného zašle pronajímateli částku nájemného zvýšenou o pronajímatelem zaplacenou sankci. To platí jen tehdy, pokud se sankcionovaného jednání dopustil nájemce nebo osoba zdržujících se v předmětu nájmu na základě jeho práva.
16. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
17. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.
18. Nájemce je povinen, po dobu trvání nájemního vztahu, umožnit k žádosti pronajímatele prohlídku předmětu nájmu, a to i opakovaně. Pokud nájemce odmítne pronajímateli prohlídku umožnit, je pronajímatel oprávněn provést prohlídku předmětu nájmu i svépomocí. Při prohlídce předmětu nájmu je pronajímatel povinen postupovat tak, aby nájemce co nejméně omezoval při jeho podnikatelské činnosti.

**Čl. VI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v informačním systému (IS) veřejné správy – Registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že povinnost dle zákona č. 177/2019 Sb., v platném znění, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, splní DSS Slatiňany, a to nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě nesplnění této zákonné povinnosti ani do 3 měsíců od podpisu smlouvy je tato bez dalšího zrušena od samého počátku. V případě, že dojde ke zrušení smlouvy z důvodu dle tohoto odstavce, zavazuje se nájemce v plném rozsahu kompenzovat veškeré náklady, které pronajímatel v souvislosti s uzavřenou smlouvou či jakkoliv s touto smlouvou související, vynaložil.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována toliko písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze

smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly a že je jim její obsah jasný a srozumitelný. Na důkaz toho, že celý obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle, připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

*Příloha č. 1 – nákres předmětu nájmu*

V Orli dne 14.8.2025 Ve Slatiňanech dne 14.8.2025

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
**pronajímatel**  **nájemce**