

SMLOUVA O NÁJMU

č. 1/10/2025

kterou podle § 2201, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) uzavřely tyto smluvní strany

Sociální služby Olšava, příspěvková organizace

Sídlo: Nezdenice 43, 687 32 Nezdenice

IČ: 70850909

DIČ: CZ70850909

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 27-771700267/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1282

Zastoupená: Ing. Marií Vaškovickou, ředitelkou organizace

Tel.: 604 567 005

E-mail: marie.vaskovicova@sslolsava.cz

ID: 2wikkity

na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

XXXXX

Bytem: Osvoboditelů 1814, 688 01 Uherský Brod

IČO: 06655891

DIČ: 8158074199

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

Číslo účtu: 287479644/0300

Tel.: XXXXX

E-mail: XXXXX

ID: XXXXX

na straně druhé (dále jen "nájemce")

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je dle Dodatku č.11 Zřizovací listiny správcem nemovitosti na adrese Nezdenice čp.43, 687 32 Nezdenice, vedeného na listu vlastnictví č. 207 Zlínského Kraje, katastrální území Nezdenice, stavební parcela č. 32/1 s oprávněním pronajmout nebytové prostory v ní umístěné vlastním jménem.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání prostory

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra v m ²
102	prodejna	16,53
103	prodejna	23,54
104	přípravna	13,70
105	sklad prodejny	13,70
106	WC	5,80
120	WC	3,24
121	předsíň WC	2,22
122	úklidová komora	1,45

o celkové výměře **80,18 m²** umístěné v 1.NP v nemovité věci uvedené v odst. I.1 (dále v textu uvedeno jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je stavebně určen a ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

- Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce je v tomto stavu do svého užívání přijímá k provozování za účelem provozování prodeje potravinářského zboží, spotřebního zboží a rozlévaných nápojů.
- Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných nebytových prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
- Součástí nájmu jsou i společné prostory:

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra v m ²
101	vstupní hala	34,90
	venkovní dlážděné prostory před hlavním vstupem	54,00

II.

Doba nájmu

- Nájem se uzavírá na dobu určitou od 01.11.2025 do 30.10.2027. Pokračuje-li nájemce v užívání i po skončení nájemního vztahu, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy a pronajímatel má právo nejen na úhradu nájemného, ale i smluvní pokuty ve výši 2.000 Kč za každý kalendářní den neoprávněného užívání prostoru až do doby jeho předání.
- Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájemní vztah ukončit:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí nájemce dle § 2308 nebo § 2287 občanského zákoníku,
 - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2309 občanského zákoníku.

Výpovědní doba činí:

3 měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Tímto není dotčeno právo obou smluvních stran od této smlouvy odstoupit z důvodů porušování sjednaných podmínek. Za podstatné porušení smlouvy se považuje neplacení nájemného, poškození majetku pronajímatele a provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- V písemné výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3 dnem po jejím uložení na poště.
- Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli v den skončení nájmu uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

III.

Výše a úhrada nájemného a služeb

- Nájemce se zavazuje, že za užívání výše jmenovaných nebytových prostor bude platit pronajímateli nájemné ve výši 456,- Kč za m²/rok, zálohy za služby a ostatní služby.
- Nájemné a úhrada za služby budou nájemcem hrazeny měsíčně takto:

- nájemné za nebytové prostory:

$80,18 \text{ m}^2 \times 456,- \text{ Kč} = 36\,562,- \text{ Kč} / 12 =$	3 047,00 Kč
---	--------------------

- zálohy na služby:

teplo (plyn)	500,- Kč
elektrická energie	2 700,- Kč
vodné a stočné	400,- Kč
Zálohy na služby měsíčně celkem	3 600,- Kč

- ostatní služby:

osvětlení	40,00 Kč
úklid vstupní haly (1x týdně)	100,00 Kč
teplo (plyn)	60,00 Kč
komunální odpad	100,00 Kč
Ostatní služby měsíčně celkem:	300,00 Kč

Platba celkem měsíčně	6 947,- Kč
------------------------------	-------------------

- Nájemné bude placeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do 5. dne aktuálního měsíce. Splatnost faktury je 15 dnů.
- Pronajímatel se zavazuje, že náklady za služby vyúčtuje nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku.
- Nájemce a pronajímatel se zavazují, že případný nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování zaplatí bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení vyúčtování.
- Výše nájemného za nebytové prostory se bude vždy k 01.04. následujícího roku zvyšovat dle roční míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nájemce před tímto datem obdrží od pronajímatele oznámení o nové výši nájemného. Nájemce se zavazuje, že bude takto stanovené nájemné řádně platit.
-

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- Nájemce je povinen a zavazuje se:
 - udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu včetně přilehlého chodníku, provádět běžnou údržbu a úklid, v zimním období odklízet sněh z přilehlého chodníku a venkovních prostor;
 - hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu včetně běžné údržby a drobných oprav analogicky dle nař. vl. č. 308/2015 Sb;
 - předmět nájmu řádně a v souladu s účelem dohodnutým touto smlouvou užívat a chránit ho před poškozením a zničením tak, aby nedošlo k zhoršení jeho podstaty;
 - neprodleně informovat pronajímatele o potřebě oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikne, pokud by neužíváním vznikala nebo hrozila značná škoda, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit;
 - ke dni ukončení nájmu vyklidit a odevzdat pronajímateli předmět nájmu oproti předávacímu protokolu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným dalším úpravám, ke kterým pronajímatel dal písemný souhlas;
 - bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neprovádět jakékoliv změny na předmětu nájmu (stavební úpravy a činnosti) podléhající rozhodnutí ve smyslu stavebního zákona;
 - nepřenechat bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu, popř. jeho část do podnájmu třetí osobě;
 - nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah a odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti s provozováním své činnosti. Dále se zavazuje na své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace, revize elektrospotřebičů, kontroly a tlakové zkoušky hasicích přístrojů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají pravidelným kontrolám či revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude nájemce neprodleně předávat pronajímateli.
 - Nájemce umožní 1x měsíčně pronajímateli přístup k vodoměru, který je umístěn ve

sklepení pod pronajatými místnostmi.

- j) Pro případ havárie či potřeby uzavřít hlavní uzávěr vody pronajímatel použije klíč, který je uložen v zalepené obálce s razítky a podpisy obou stran v hlavním rozvaděči 1.NP a je přístupný oběma stranám. O použití klíče bude nájemce i informován předem ústně, telefonicky nebo SMS na telefonní číslo: 730 189 261.
- 2. Nájemce je oprávněn umístit vhodným způsobem u vchodu do stavby občanského vybavení obchodní firmu nebo název a další údaje požadované příslušnými právními předpisy.
 - 3. Nájemce není oprávněn:
 - a) provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - b) dát bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu, popř. jeho část, do užívání třetí osobě;
 - c) užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.
 - 4. Pronajímatel je povinen:
 - a) umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu;
 - b) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání, a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat.
 - 5. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci předem.

V. ZMĚNY NA PŘEDMĚTU NÁJMU

- 1. V případě, že nájemce požádá o udělení souhlasu k provedení změny předmětu nájmu je povinen doložit způsob navrhované změny, výši předpokládaných nákladů a návrh finančního vyrovnání smluvních stran. V případě, že pronajímatel odsouhlasí provedení navrhované změny (technického zhodnocení) na náklady nájemce, nájemce se zavazuje, že nebude požadovat v průběhu nájmu ani po skončení po pronajímateli úhradu nákladů spojených s provedením této změny (technického zhodnocení).
- 2. Nájemce prohlašuje, že se vzdává práva požadovat po skončení nájemního vztahu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

V.

Smluvní pokuty

- 1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného nebo vyúčtování za služby zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % (slovy: tři desetiny procenta) z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku aktuálního denního nájemného ujednaného v této smlouvě za každý den prodlení.
- 3. Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně.

VII.

Závěrečná ujednání

- 1. Jakékoliv změny smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Pokud by některé ujednání v této smlouvě bylo neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení. Neplatná ujednání jsou v takovém případě nahrazena ustanoveními příslušného zákona.

2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona, občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými předpisy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Uherský Brod zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství. Smlouva je platná dnem jejího podpisu a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
5. Smlouva je uzavřena písemně, a to ve formě elektronické nebo listinné. Je-li smlouva vyhotovena v elektronické formě, připojí smluvní strany své uznávané elektronické podpisy dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, a každá ze smluvních stran obdrží její elektronický originál. Je-li smlouva vyhotovena v listinné formě, připojí smluvní strany své podpisy na čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a Nájemce obdrží 2 vyhotovení.

Příloha č. 1 – půdorys 1. NP s barevným ohraničením předmětu nájmu

V Nezdenicích dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Marie Vaškovcová
ředitelka organizace

.....
XXXXXX