

NÁJEMNÍ SMLOUVA

ze dne 21. prosince 2025 č. NS_04_2026, verze 01,

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

Jedličkův ústav, příspěvková organizace

zastoupená: Mgr. Vladimírem Ptáčkem, ředitelem příspěvkové organizace
se sídlem: Lužická 920/7, Liberec – Staré Město, 460 01 Liberec 1
IČ: 70932522
DIČ: CZ70932522
bankovní spojení:
(pronajímatel)

a

Společnost Dolmen, z.ú.

zastoupená: PaedDr. Alexandrou Bečvářovou, výkonnou ředitelkou
se sídlem: nám. Českých bratří 36/1, 460 05 Liberec 5
IČ: 27291049
bankovní spojení:
(nájemce)
takto:

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímateli je zřizovatelem předána k hospodaření dle zřizovací listiny nemovitost – objekt „G“, v ulici Lužické čp. 7, k.ú. Liberec, který se nachází na stavební parcele č. 5444, LV č. 830.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory objektu specifikovaného v bodu 1, o celkové výměře přízemí = 32,36 m², 2.NP = 32,36 m² a půdních prostor a sklepa.
3. Nájemce prohlašuje, že předmět smlouvy používá od roku 2006, nejdříve k účelu sídlu firmy, později od roku 2017 jako sociálně terapeutickou dílnu a prohlašuje, že prostory jsou způsobilými k užívání pro účely nájmu.
4. Odečty stavů měřidel se provádí vždy k 31. 12. a k 1. 1.
5. budou vzájemně odsouhlaseny při ročním zúčtování energií.
6. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem sociálně terapeutické dílny pro

klienty s mentálním a kombinovaným postižením (PAS, chronické duševní onemocnění). Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je oprávněn používat pouze pro účely výkonu činnosti a podnájem objektu, nebo jakékoliv jeho části třetím osobám může sjednat pouze za souhlasu pronajímatele. V opačném případě by se jednalo o hrubé porušení této smlouvy.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 1. 2026 do 31. 12. 2026**.

Článek III.

Nájemné a způsob jeho úhrady

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran na částce **110 Kč/m²/měsíc**. Pronajímatel zohlednil dále **slevu ve výši 20 %**, a to z důvodu stavu pronajímaných prostor objektu a nutnosti modernizace, po slevě činí cena **88 Kč/m²/měsíc** to znamená **68.340, - Kč s DPH ročně**.
2. Nájemné za kalendářní měsíc činí **5.695, - Kč s DPH** a je splatné vždy k **10. dni v měsíci**. Smluvní strany se dohodly, že platba nájemného bude hrazena bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Liberec, číslo účtu.
3. Vedle nájemného je nájemce povinen platit **zálohy na energie** (pro účely této nájemní smlouvy „úhrady za spotřebu“), a to ve výši **9.200, - Kč**, kde:

- záloha na odebranou elektrickou energii činí	2.200, - Kč/ měsíc,
- záloha na odběr plynu činí	6.000, - Kč/měsíc
- záloha na vodné a stočné činí	1.000, - Kč/měsíc
4. Celková výše měsíčních úhrad za spotřebu činí **9.200, - Kč**. Úhrada záloh na energie bude hrazena bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Liberec, číslo účtu a to vždy nejpozději k **10. dni daného měsíce** pod variabilním symbolem
5. Na základě skutečné spotřeby dle stavu měřidel jednotlivých komodit provede pronajímatel, nejpozději ke dni 31. 12. 2026 předběžné vyúčtování na základě skutečného odečtu měřidel (elektrická energie z odběrového místa B propočtem, vodoměr a plynoměr samostatný). Konečné vyúčtování proběhne na základě došlých faktur (plyn u malých kotelen až v srpnu následujícího roku).

6. Dnem zaplacení se rozumí den, v němž bude pronajímatel moci disponovat s příslušnou částkou. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit cenu za poskytované Služby o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „míra inflace“) vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející období v prosinci daného roku, a to s účinností od následujícího kalendářního měsíce po vyhlášení Českým statistickým úřadem. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že zvýšení ceny o míru inflace dle předchozí věty se nepovažuje za změnu smlouvy.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) v souladu s Čl. I. odstavcem 3 této nájemní smlouvy vlastní nájemce již veškeré klíče od objektu.
- b) zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení;
- c) odpovídat za provádění úklidu a udržování schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti;
- d) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.

2. Nájemce je povinen:

- a) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené Čl. III. této nájemní smlouvy;
- b) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární, bezpečnostní, ekologické a hygienické předpisy;
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímatelům potřebu oprav u závad, které by ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
- d) umožnit pronajímateli anebo jimi zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou za 1 měsíce.
- e) žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav (na vlastní náklad), u kterých je nutné v předmětných prostorách, jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých

instalací pro rozvod plynu, vody, el. energie, odpadů a větracích šachet;

f) běžné opravy a opravy, jejichž nutnost nastala v důsledku jednání nájemce, jeho pracovníků, případně klientů, si hradí nájemce sám.

g) Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu smlouvy jeho pracovníky, případně klienty. Škody vzniklé vůči třetím osobám budou řešeny dle příslušných právních předpisů.

h) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal předávacím protokolem, s přihlédnutím k písemně povoleným úpravám uvedeným v písmenu f) tohoto odstavce a k běžnému opotřebení. Předmětem předchozího písemného souhlasu s těmito úpravami bude i dohoda o jejich odstranění či zachování po skončení platnosti této nájemní smlouvy.

Článek V.

Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí platné znění zákona občanský zákoník 89/2012 Sb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí.

3. Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Bude-li některá ze smluvních stran odmítat z jakéhokoliv důvodu přijetí písemné výpovědi, pro případ sporu platí, že bude-li takto dvakrát po sobě odmítnuto přijetí výpovědi podané dopisem s písemnou doručenkou a ověřeným obsahem, výpověď bude pokládána za doručenu ke dni, který bude na v pořadí druhé obálce s doručenkou vyznačen poštovním razítkem. Z obálky musí být patrné, že se jedná o výpověď.

4. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:

a) poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaném touto nájemní smlouvou;

b) zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu;

Článek VI.

Ostatní ustanovení

1. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťují na svůj náklad pronajímatelé. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.

2. Nájemce je oprávněn umístit na dobu nájmu na fasádu předmětu nájmu informační ceduli s označením názvu nájemce. Umístění musí provést bez zbytečného obtěžování pronajímatelů a v celém rozsahu ho na svůj náklad odstranit po skončení platnosti této nájemní smlouvy. Nájemce je oprávněn osadit na vhodné místo vlastní schránku na dopisy, označenou svým názvem.
3. Dojde-li za trvání této nájemní smlouvy ke změně v osobě pronajímatele, je oprávněn vypovědět písemně tuto nájemní smlouvu pouze nájemce, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, v němž se o změně dověděl. Nevyužije-li nájemce tohoto práva, platnost této nájemní smlouvy zůstane zachována v celém jejím rozsahu. Pro doručování výpovědi platí ustanovení čl. V odstavce 3 této nájemní smlouvy.
4. Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí občanským zákoníkem.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatelé i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
2. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

V Liberci, dne 2. 1. 2026

Za pronajímatele:

V Liberci, dne 2. 1. 2026

Za nájemce:

ředitel příspěvkové organizace

statutární zástupce