

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### LSN Property s.r.o.

IČ: 06169520

sídlem: Božická 9, Plzeň 323 00

jednající osoba: Mgr. Petr Nechutný nebo Karel Sankot nebo Ing. David Lukáč

bankovní spojení: 4806263369/0800 vedeného u České spořitelny

tel: 731 537 400

email: [lsnproperty@seznam.cz](mailto:lsnproperty@seznam.cz)

dále jen „pronajímatel“

a

### Sociální agentura, o.p.s.

IČ: 26540495

DIČ: CZ26540495

sídlem: Varšavská 688/40, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem

jednající osoba: Mgr. Jaromír Licek

bankovní spojení: 115-2415050287/0100, vedený u Komerční banky a.s.

telefon: 724 582 005

email: [info@socialniagentura.cz](mailto:info@socialniagentura.cz)

dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

### I. Předmět nájmu

1. Účastníci na obou stranách vystupují pro účel této smlouvy společně a nerozdílně, pokud se hovoří o „nájemci“, rozumí se tím oba/všichni nájemci společně nerozdílně, obdobně na straně pronajímatele.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor o velikosti 15,7 m<sup>2</sup>, v 2NP domu na pozemku číslo 824/1 jehož součástí je stavba č.p. 349 jak zapsáno na LV 5683, k.ú. pro Ústecký kraj v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního pracoviště Teplice, (dále jen „**Nebytový prostor**“). Přílohou 1 této smlouvy je **plánek** s vyznačením všech pronajímaných prostor.
3. Uvedené nebytové prostory budou využívány pro účely projektu TANDEM-CZ.03.1.48/0.0/0.0/16\_053/0004057, který je financovaný z Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost a státního rozpočtu ČR.
4. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nebytový prostor s veškerým příslušenstvím a základním vybavením nájemci, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této smlouvě. Základním vybavením se nerozumí mobiliář kanceláře. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Nebytového prostoru dle ustanovení této smlouvy.

Tento výdaj je financovaný  
z projektu OP Z - TANDEM  
CZ.03.1.48/0.0/0.0/16\_053/0004057

**II.**  
**Doba nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.1.2018.

**III.**  
**Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním Nebytového prostoru a způsob platby**

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši **4.710,- Kč kvartálně** (slovy čtyři tisíce sedm set deset korun českých) (dále jen „nájemné“).
2. Úhradu za elektrickou energii a dodávky plynu a další služby spojené s nájmem Nebytového prostoru (dále jen „úhrada za služby“) hradí nájemce po celou dobu nájmu, a to kvartálně zálohově, ve výši, jak bude stanoveno pronajímatelem, respektive správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu a podle právních předpisů. Na základě každoročního vyúčtování za strany dodavatelů, bude provedeno finální vyúčtování přeplatků nebo nedoplatků na základě skutečné spotřeby a rozúčtováno dle pronajaté plochy a rozpisu záloh.
  - a) Rozpis záloh na služby předloží pronajímatel, resp. správce písemně nájemci, pokud se změní, jinak platí stav ke dni podpisu této smlouvy:

|                                                                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ostatní služby (elektřina, plyn, provoz výtahu, svoz odpadu, úklid společných prostor) včetně DPH 21% | 1.146,- Kč        |
| Vodné/stočné včetně DPH 15%                                                                           | 186,- Kč          |
| <b>Celkem za kvartál včetně DPH</b>                                                                   | <b>1.332,- Kč</b> |

3. Nájemné a úhrada za služby tedy celkem **6.042,- Kč** jsou splatné vždy k 15 dni v kvartálu, za nějž úhrada náleží, to vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. První nájemné a zálohu na služby za 1. kvartál 2018 uhradí nájemce převodem na účet pronajímatele po obdržení faktury.
4. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
5. Dohodnutou částku úhrady nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit od 1.1. příslušného kalendářního roku podle průměrné roční míry inflace za rok předcházející, stanovené Českým statistickým úřadem v Praze, a to na základě vývoje úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb. Strany této smlouvy sjednávají, že doručením písemného oznámení o provedené úpravě nájemného ve vztahu k inflaci dle tohoto článku nájemci dochází ke změně této smlouvy ohledně ujednání o nájemném. Případné odmítnutí nájemce hradit takto navýšené nájemné opravňuje pronajímatele vypovědět tuto smlouvu.

**IV.**  
**Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru (kauce)**

1. Smluvními stranami se dohodly, že se kauce nesjednává.

## V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:
  - a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
  - b) má právo vstupu do Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.
  - c) má povinnost předat Nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Nebytového prostoru po dobu nájmu.
  - d) má právo, v případě, že nájemce nevyklidí Nebytový prostor do 3 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlení s předáním, Nebytový prostor otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním Nebytový prostor užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
  - e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání Nebytového prostoru. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v Nebytovém prostoru nacházejí.
  
2. Nájemce:
  - a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Nebytový prostor užívat pouze v souladu s účelem nájmu, Nebytový prostor řádným způsobem udržovat a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady uvedeným se rozumí náklady do 3000,- Kč za jednotlivou škodu, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy. Běžnou údržbou (na náklady nájemce) se bez ohledu na dohodnutou částku do 3.000,-Kč rozumí vždy vymalování pronajatých prostor.
  - b) a osoby s ním užívající Nebytový prostor mají vedle práva užívat Nebytový prostor i právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním Nebytového prostoru spojeno.
  - c) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Nebytového prostoru, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  - d) není oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo její část jiné osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  - e) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Nebytovém prostoru, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která takto vznikla.
  - f) je povinen umožnit pronajímateli prohlídku Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm.
  - g) má právo, po dohodě s pronajímatelem, instalovat označení (firemní) na vnějším plášti budovy.

## VI. Skončení nájmu

1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na niž byla sjednána, písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí fyzické osoby nájemce nebo zánikem právnické osoby nájemce bez právního nástupce.
2. Kterákoliv strana může písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v 3 měsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce od doručení výpovědi druhé straně.

3. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Nebytový prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém Nebytový prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na Nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném Nebytovém prostoru se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok. V případě prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.
4. Nájemce je povinen odhlásit své případné sídlo z Nebytového prostoru nejpozději do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši sjednané kauce a tuto započíst proti pohledávce nájemce a má též právo podat návrh na zrušení sídla nájemce v Nebytovém prostoru k příslušným orgánům.

## VII. Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku z. 89/2012 sb.
2. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka Nebytového prostoru.
3. Písemnosti se doručují doporučenou poštou nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.
7. Uvedená smlouva ruší původní nájemní smlouvu včetně všech dodatků uzavřených s původním majitelem budovy firmou Quasar capital JS s.r.o. IČ: 25126695 a to od 31.12.2017 následně začíná platit uvedená nájemní smlouva včetně stanoveného nájemného a záloh.

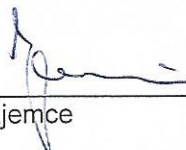
**Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek.**

v Plav dne 30.10.2017

v Ústí n/L dne 30.10.2017



pronajímatel **LSN Property s.r.o.**  
Božická 1361/9, 323 00 Plzeň  
IČO: 061 69 520 DIČ: CZ06169520  
LSNProperty@seznam.cz -2-



nájemce

**SOCIÁLNÍ AGENTURA, o.p.s.**  
Varšavská 688/40, 400 03  
Ústí nad Labem  
IČO: 265 40 495, DIČ: CZ26540495

Tento výdaj je financovaný  
z projektu OP Z - TANDEM  
CZ.03.1.48/0.0/0.0/16\_053/0004057

PŘÍLOHA 1

I. PATRO

