

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

mezi smluvními stranami

### 1. Město Hustopeče

se sídlem: Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

zastoupené: PaedDr. Hana Potměšilová, starostka

IČO: 00283193

zapsané v Registru ekonomických subjektů vedených ČSÚ v Brně

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 19-1382158309/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

### 2. RATOLEST BRNO, z. s.

se sídlem: třída Kpt. Jaroše 2032/7b, 602 00 Brno - Černá Pole

zastoupená: Mgr. Lucie Kudrnová Vosečková, ředitelka

IČO: 65348893

zapsaná u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. L 5389

(dále jen „nájemce“)

v následujícím znění:

I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1074/2 o výměře 407 m<sup>2</sup> vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Hustopeče u Brna, obec Hustopeče. Součástí pozemku je stavba - objekt občanské vybavenosti, na adrese Hybešova 1417/5 - „poliklinika Hustopeče“ (dále jen „poliklinika“).
2. Ve I. podzemním podlaží polikliniky se nachází nebytové prostory – místnost č. 4 o **výměře 41,57 m<sup>2</sup>** (dále též „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“).
3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou místnost blíže specifikovanou v odstavci 2 tohoto článku a dále případně i vybavení místnosti, uvedené v příloze této smlouvy (předávací protokol) nájemci, aby je užíval k účelu a za podmínek stanovených v této smlouvě. Nájemce tyto prostory, vč. případného vybavení do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a ostatní sjednané úhrady.
4. Přesný zakres pronajímané místnosti je zaznačen v příloze č. 2, který je nedílnou součástí této smlouvy.

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat k výkonu své podnikatelské činnosti, a to za účelem poskytování ambulantní formy sociálně aktivizačních služeb pro region MAS Hustopečsko.
2. Jakékoliv změny v užívání nebytových prostor musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem obvyklým pro výše uvedenou činnost, která nebude poškozovat práva pronajímatele a že ho bude udržovat s péčí řádného hospodáře.

## III.

### Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I se sjednává **na dobu určitou, a to od 01.09.2019 do 31.08.2021.**
2. Nájem nebytových prostor lze skončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí nájmu bez udání důvodu ze strany pronajímatele i nájemce.
3. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Za den doručení výpovědi se považuje i den odmítnutí převzetí výpovědi, případně poslední den úložní doby, ve kterém si smluvní strana výpověď nevyzvedla u provozovatele poštovní licence.
4. Smluvní strany sjednávají, že před nabytím účinnosti smlouvy může kterákoli ze smluvních stran odstoupit pouze ze zvlášť závažného důvodu prokázaného druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze stran přede dnem nabytí její účinnosti, jak je uveden v čl. III odst. 1, uhradí odstupující smluvní strana tzv. odstupné. Odstupné se sjednává ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému, **tj. 3.741 Kč (slovy: tři tisíce sedm set čtyřicet jedna koruna česká) vč. DPH** za každý započatý kalendářní měsíc od doby platnosti této smlouvy až do dne odstoupení od smlouvy odstupující smluvní stranou. Tímto ujednáním není dotčeno pronajímatelovo ani nájemcovo právo na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti.
6. Smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení od smlouvy kteroukoli ze smluvních stran přede dnem nabytí její účinnosti dochází k zániku závazku k okamžiku účinnosti odstoupení.
7. Proti výpovědi nejsou přípustné námitky. Ustanovení § 2314 občanského zákoníku se nepoužije.
8. Pronajímatel může od této smlouvy okamžitě odstoupit, bude-li nájemce v prodlení 14 dnů s úhradou nájemného nebo dalších sjednaných úhrad, blíže specifikovaných v čl. IV této smlouvy, neuzavře-li nájemce dodatek týkající se změny výše záloh na služby uvedený v čl. IV odst. 5 této smlouvy nebo poruší-li hrubým způsobem jiné ujednání této smlouvy.

## IV.

### Nájemné a poskytované služby

1. Měsíční nájemné se sjednává mezi smluvními stranami dohodou a činí **3.741 Kč (slovy: tři tisíce sedm set čtyřicet jedna koruna česká) vč. DPH.** Nájemné je splatné vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Nájemné bude hrazeno na výše uvedený účet pronajímatele, **VS 2340100030.** Nájemce není plátcem DPH.

2. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat pronajímatele o tom, zda se stal, či stane plátcem DPH a současně je povinen uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě zohledňující danou skutečnost.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na elektrické energie, plyn, vodné a stočné a ostatní služby spojené s provozem předmětu nájmu dle této smlouvy.
4. Smluvními stranami bylo dále dohodnuto poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, pitné vody (vodné a stočné) a ostatních služeb spojených s provozem předmětu nájmu (dále též „služby“).  
Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na služby předem do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na výše uvedený účet pronajímatele převodním příkazem, **VS 2340200030**.

Měsíční zálohy na služby ve výši:

el. energie	500 Kč
voda (vodné + stočné)	300 Kč
plyn (topení)	500 Kč
ostatní služby (úklid a provoz společných prostor)	700 Kč

Zálohy měsíčně celkem

**2.000 Kč vč. DPH**

Nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit pronajímateli do 14 dnů po doručení vyúčtování fakturou.

5. Na žádost nájemce může být poskytování kterékoli ze služeb sjednaných v předcházejících bodech ukončeno příslušnou úpravou smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn požadovat změnu výše záloh na služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, anebo to považuje pronajímatel za nezbytné s ohledem na vyúčtování skutečné spotřeby služeb za daný kalendářní rok. Nájemce se zavazuje změnu výše záloh na služby uvedené v odst. 3 tohoto článku akceptovat formou uzavření příslušného dodatku k této smlouvě o nájmu nebytových prostor.
7. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného o míru inflace vykázanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen takto provedené zvýšení respektovat po obdržení písemného oznámení pronajímatele.
8. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a paušálních úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

## V.

### Stavební úpravy

1. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých nebytových prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu provádět ani jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru. Případné pronajímatelem povolené úpravy provádí nájemce odborně a nese za ně odpovědnost.
2. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas s tím, aby si nájemce na své náklady nebytové prostory vybavil svým nábytkem a zařizovacími předměty, které budou při ukončení nájemního vztahu nájemcem vyklizeny.

3. U pronajatých nebytových prostor bude nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy dle přílohy č. 1 „Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav“ předmětu nájmu, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je v této souvislosti povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik takových závad, k jejichž odstranění je třeba provedení oprav nad rámec běžné údržby dle přílohy č. 1 této smlouvy a které brání řádnému užívání pronajatých prostor a je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu dle čl. I řádně, v souladu s touto smlouvou a v souladu s účelem uvedeným v čl. II této smlouvy a chránit jej před poškozením a zničením. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory v čistotě tak, aby odpovídaly hygienickým předpisům.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobám písemně zmocněným pronajímatele kdykoliv vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
3. Nájemce je v pronajatých nebytových prostorech povinen zajišťovat požadavky bezpečnosti a požární prevence v souladu s platnými právními předpisy, zejména plynoucí z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění. Při obhlídce předmětu nájmu byl nájemce ze strany pověřené osoby pronajímatele seznámen zejména s únikovými východy, místem umístění věcných prostředků požární ochrany (hasicí přístroje) a s dalšími instalovanými požárně bezpečnostními zařízeními. Současně byl seznámen, že v objektu je zákaz kouření a místo ke kouření je vymezeno mimo objekt nebo na určeném místě. Současně byl pro případ havárie seznámen s umístěním uzávěrů vody, elektro apod. Nájemce byl seznámen, že pro případ úrazu je povinen si zajistit prostředky k poskytnutí první pomoci, anebo v případě úrazu může využít prostředky první pomoci, které jsou součástí předávacího protokolu.
4. Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru a jeho vybavení. V určitých odůvodněných případech, zejména s ohledem na bezpečnost a požární prevenci, je pronajímatel oprávněn zakázat instalaci takových spotřebičů.
5. Nájemce je povinen zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech revizi, údržby a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech elektrických zařízení, kterými si nájemce předmět nájmu vybaví.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu podle této smlouvy nebo jejich část k užívání jiné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání osoby, která by po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele měla nebytové prostory v podnájmu, a dále zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil nájemce do pronajatých nebytových prostor přístup.

8. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené nebytové prostory ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. V případě porušení povinnosti včas vyklidit předmět nájmu po skončení nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý kalendářní den neoprávněného užívání předmětu nájmu. Pokud nájemce nevyklidí pronajaté nebytové prostory nebo je neuvede do stavu, v jakém byly převzaty, do 2 měsíců ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu nebo ho uvést do původního stavu na náklady nájemce.
9. Nájemce vzal na vědomí stav předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přijímá.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn umísťovat reklamní nápisy na provozovnu pouze po předchozím písemném schválení pronajímatele. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení není nájemce oprávněn instalovat na předmět nájmu ani v předmětu nájmu jakákoliv reklamní označení. Zákonná fikce souhlasu dle ustanovení § 2305 občanského zákoníku se zde nepoužije.
11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku se nepoužije.
12. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce ani podnájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny. Ustanovení § 2304 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije.
13. Nájemce je povinen veškeré změny související s nájmem vztahem hlásit.


## VII.


### Závěrečná ustanovení

1. V souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svými podpisy. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení obou smluvních stran.
2. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uvedeným v čl. III odst. 1, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv. Zveřejnění smlouvy v Registru smluv zajistí pronajímatel.
3. Účastníci této smlouvy souhlasí se zveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
4. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel v souladu s platnými právními předpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každý má povahu originálu, přičemž pronajímatel obdrží po jejím podpisu dvě (2) vyhotovení a nájemce jedno (1) vyhotovení smlouvy.
7. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právní řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

9. Stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, ostatní ustanovení zůstávají v platnosti a smluvní strany se zavazují bez zbytečného prodlení nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení novým, svým účelem a smyslem se co nejvíce blížícím účelu a smyslu ustanovení původního. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

19 -06- 2019  
V Hustopečích dne .....

  
.....  
za nájemce  
Mgr. Lucie Kudrnová Vosečková,

**RATOLEST BRNO, z.s.**  
tř. Kpt. Jaroše 7 b, Brno 602 00  
tel.:  ①  
IČ: 653 48 893

Město Hustopeče  
Dukelské nám. 2/2  
693 17 HUSTOPEČE  
  
.....  
za pronajímatele  
PaedDr. Hana Potměšilová, starostka

#### Doložka

**dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů**

Město Hustopeče ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Hustopeče veškeré zákonem či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání byla schválena usnesením Rady města Hustopeče dne 11.06.2019.

19 -06- 2019  
V Hustopečích dne .....

Město Hustopeče  
Dukelské nám. 2/2  
693 17 HUSTOPEČE  
  
PaedDr. Hana Potměšilová  
starostka

## **Příloha č. 1 - Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu**

1) Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, s výjimkou hlavního uzávěru pro nemovitosti,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jejího vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 150 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy všech zastavěných nemovitostí za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou nemovitosti se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch předmětu nájmu; podlahová plocha teras se započítává pouze jednou polovinou.

### **Náklady spojené s běžnou údržbou nemovitostí**

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění nemovitostí, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitostí. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 této přílohy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Příloha č. 2 - Zákres předmětu nájmu

