

# Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

## 1) Městská pečovatelská služba s denním stacionářem Louny, p. o.

se sídlem Fügnerova 1668, 440 01 Louny  
IČ 60275847  
DIČ CZ60275847  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 1097  
zastoupené Ing. Libuší Machillovou, ředitelkou  
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

## 2) Vzdělávací centrum Podkrušnohoří, z. s.

se sídlem Masarykova 745, 438 01 Žatec  
IČ 26548691  
zastoupené Mgr. Evou Kapicovou, předsedkyní  
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

dále též jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru sloužícího k provozování Mikrojeslí Louňáček, CZ.03.1.51/0.0/0.0/16\_069/0011006:

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci část budovy v ul. U Pramenu č. p. 2634 v Lounech, a to prostor sloužící k provozování mikrojeslí, v přízemí o celkové výměře 29,5 m<sup>2</sup>.
2. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v odst. 1. článku I. této smlouvy je mu dobře znám a že za podmínek stanovených touto smlouvou tyto nemovitosti do nájmu přijímá. Nájemce dále prohlašuje, že nebude po pronajímateli nárokovat případné investice, které vloží do předmětu nájmu.

### II.

#### Užití předmětu nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou za účelem provozování mikrojeslí.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat způsobem obvyklým a přiměřeným charakteru věci.

### III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou ode dne účinnosti smlouvy 01. 09. 2019 do 30. 06. 2022.
2. Smlouva o nájmu může být prodloužena, a to v případě, že se rozhodne pronajímatel předmět nájmu dále pronajímat a nájemce současně písemně požádá, nejpozději do tří (3) měsíců před ukončením vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu.
3. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
4. Smluvní strany jsou oprávněny nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
5. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, zejména nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětných prostor, nebo užívá předmět nájmu v rozporu s podmínkami sjednanými ve smlouvě.
6. Nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od doručení odstoupení předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce. Odstoupením od smlouvy nebo uplatnění výpovědi smlouvy není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě a nárok na náhradu škody.
7. Skončení smluvního vztahu podle odst. 3 článku III. této smlouvy a odstoupení od smlouvy je platné a účinné dnem doručení výpovědi nebo odstoupení druhé ze smluvních stran.

### IV. Nájemné a služby

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční nájemné za předmět nájmu ve výši 1 770 Kč, (slovy: Jedentisícsemdsmsetsedmdesátkorunčeských).
2. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli měsíčně zálohu za služby v celkové výši 1 930 Kč (slovy: Jedentisícdevětsetřicetkorunčeských), z toho:
  - a) 800 za dodávku tepla,
  - b) 300 Kč za ohřev vody,
  - c) 300 Kč za dodávku studené vody,
  - d) 250 Kč za elektrickou energii,
  - e) 95 Kč za odvoz odpadu,
  - f) 55 Kč za osvětlení společných prostor,
  - g) 130 Kč za úklid společných prostor.

Záloha za služby bude každoročně vyúčtována do 30. 04. příslušného kalendářního roku.

3. Nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. číslo účtu 19-2948016399/0800, variabilní symbol 2634112.
4. Nájemné a záloha na služby jsou splatné do 5. dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Nájemce se zavazuje v případě prodlení se zaplacením nájemného a služeb, uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky a to za každý i započatý den prodlení.

## V. Práva a povinnosti

### **Povinnosti a práva nájemce:**

1. Nájemce je povinen zajistit a provádět na vlastní náklady řádně správu, běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a to platí i pro technická zařízení pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívána nájemcem.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
3. V případě provádění oprav a rekonstrukcí nemovitosti pronajímatelem se nájemce zavazuje strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětu nájmu, bez nároku na náhradu škody.
4. Nájemce odpovídá za škody způsobené i zaviněním z nedbalosti, včetně škod na životním prostředí, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti jím samým, jeho zaměstnanci, dodavateli, zákazníky a jinými osobami a zavazuje se tyto škody neprodleně odstranit na své náklady, případně po dohodě s pronajímatelem uhradit jejich odstranění.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez souhlasu pronajímatele není oprávněn s předmětem nájmu nakládat v rozporu s touto smlouvou. Zejména nesmí bez předchozího písemného souhlasu provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
7. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
8. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatého prostoru, dodržovat právní předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dalších bezpečnostních, hygienických, veterinárních a ekologických opatření vztahujících se k předmětu nájmu.
9. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni platnosti této smlouvy odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude stanoveno jinak. Pro případ nesplnění této povinnosti nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 1 000,-Kč (slovy: Jedentisíckorunčeských) za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
10. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v článku II. a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět nájmu.
11. Pro nájemce platí zákaz instalace výherních automatů. V případě instalace je toto považováno za hrubé porušení smlouvy o nájmu a je důvodem k výpovědi smlouvy.
12. V případě porušení smluvní povinnosti podle odst. 5, 6, 10 a 11 článku V. smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč (slovy: Pěttisíckorunčeských) za každé porušení zvlášť. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

### **Povinnosti pronajímatele:**

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.
3. Pronajímatel hradí ze svého daň z nemovitosti a základní pojištění objektu. Ostatní pojištění a poplatky hradí na své náklady nájemce.

## **VI. Jistota**

1. Pronajímatel tímto potvrzuje, že nájemce složil na účet pronajímatele číslo 19-2948016399/0800, variabilní symbol 2634112 peněžní prostředky ve výši 5 310 Kč (slovy: Pěttisíctřistadesetkorunčeských) odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „jistota“).
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
  - (i) úhradu dlužného nájemného;
  - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
  - (iii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
  - (iv) náhradu škody, za kterou nájemce podle této smlouvy odpovídá.
3. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto jistotou o více než 20 dnů po dni její splatnosti, je pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví pronajímatel nájemci písemné potvrzení.
4. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, a to do 15 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3 tohoto článku smlouvy.
5. K použití prostředků z jistoty nepotřebuje pronajímatel souhlas nájemce.
6. Pronajímatel je povinen vrátit jistotu, resp. její příslušnou část nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy nájemce po skončení nájmu nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá pronajímateli.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu nebude uplatňovat náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah dle této smlouvy se nevztahuje ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
3. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří příloha č. 1 Drobné opravy a běžná údržba.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné dohody smluvních stran.
5. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění předmětu této smlouvy představuje po dobu nezbytně nutnou právní titul pro zpracování osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
7. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené § 3 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., bez ohledu na výši ceny, resp. bez ohledu na hodnotu předmětu plnění smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že smlouva obsahuje informace týkající se obchodního tajemství dle § 504 NOZ, tyto informace budou označeny tak, aby nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.
9. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí zasláním správcí registru smluv Městská pečovatelská služba s denním stacionářem Louny, příspěvková organizace.

10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
11. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
12. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

V Lounech dne 12. 08. 2019

V Žatci dne 12. 08. 2019

.....  
Ing. Libuše Machillová, ředitelka  
**Městská pečovatelská služba s denním  
stacionářem Louny, p. o.**

.....  
Mgr. Eva Kapicová, předsedkyně  
**Vzdělávací centrum Podkrušnohoří, z. s.**

## Drobné opravy a běžná údržba

Smluvní strany se dohodly na následujícím vymezení:

1. Za drobné opravy se považují opravy předmětu výpůjčky a jeho vnitřního vybavení, 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,
  - 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, pečících trub, vaříčů, 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 termostátů 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 odst. 3. této přílohy.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu výpůjčky a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. 2. a odst. 3. této přílohy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč bez DPH. 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.
6. Obvyklé náklady spojené s běžnou údržbou předmětu výpůjčky jsou náklady na udržování a čištění předmětu výpůjčky, včetně pravidelných prohlídek a čištění předmětů uvedených v odst. 3. této přílohy, malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.