





Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli smluvní strany:

**Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**

**sídlo:** Městský úřad, Masarykovo nám. č.p. 1,2, 250 01 Brandýs n.L. – Stará Boleslav  
**zastoupený:** Ing. Vlastimil P i c e k – starosta města  
**IČ:** 00240079  
**DIČ:** CZ00240079  
**bank. spojení:**   
**číslo účtu:**   
**variabilní symbol:** 2671  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**Rodinný klub Klíček z.s.**

**zapsaný:** ve spolkovém rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou oddíl L, vložka 24639  
**sídlo:** Lázeňská 708/39, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav  
**zastoupený:** Mgr. Milan Z u n a, Ph.D. – předseda rady  
**IČ:** 227 16 971  
**ID datová schránka:** hntdkc6  
**bank. spojení:**   
**číslo účtu:**   
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

tuto

**SMLOUVU  
O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI - PROSTORU**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění

(dále jen „smlouva“)

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – objektu č.p. 371 zapsané pro část obce Stará Boleslav, postavené na parcele ppč. 1664 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 227 m<sup>2</sup>. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Stará Boleslav.
2. V prvním patře objektu č.p. 371 uvedeném v odst. 1. této smlouvy se nachází prostor označený jako č. 4 o celkové podlahové výměře 99,18 m<sup>2</sup>. Vymezení prostoru nájmu je uvedeno v Příloze 1.
3. Rada města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav rozhodla na svém zasedání dne 28.1.2016 – zápis č. 64, bod XI/01 o uzavření této smlouvy, jejímž předmětem je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání prostor specifikovaný v odst. 2.

tohoto článku této smlouvy a závazek nájemce hradit za jeho užívání sjednané nájemné, a to na základě písemné nabídky nájemce ze dne 19.1.2016 - č.j. 3444/2016.

## **Článek II.**

### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci do užívání prostor uvedený v článku I. odst. 2 této smlouvy (dále jen jako „předmět nájmu“), a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje za jeho užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně za účelem provozování dětské skupiny.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě kdy získá dotaci z veřejných finančních prostředků na provozování dětské skupiny, pak na své náklady předmět nájmu zrekonstruuje, a to v předpokládané výši nájemcem vložené investice 500 tis. Kč, když rozsah a podrobný popis této rekonstrukce je podrobně popsán v projektové dokumentaci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje, že o rozsahu a způsobu takové rekonstrukce předmětu nájmu bude pronajímatele informovat, když bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele, nemůže takové práce na rekonstrukci předmětu nájmu zahájit.
5. Obě smluvní strany souhlasně prohlašují, že při stanovení výše nájemného dle Čl. III. odst. 1 bylo přihlédnuto k investici nájemce v souladu s Čl. II. odst.3.

## **Článek III.**

### **Nájemné a úhrada za služby**

1. Na základě rozhodnutí rady města a po oboustranné dohodě se stanoví:
  - roční nájemné z pronajímaného předmětu nájmu uvedeného v Čl. I. této smlouvy ve výši 1 000,- Kč, slovy tisíc korun českých;
  - roční zálohy na vodné a stočné 12 000,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši;
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené v 1. odstavci tohoto článku vždy do 5. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši čtvrtiny roční úhrady, tj. částku 250,- Kč, slovy dvěstěpadesát korun českých na účet pronajímatele číslo 30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny a.s., pobočka Brandýs nad Labem s uvedením VS 2671.
3. Nájemné je osvobozeným plněním podle § 56a) odst.1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě, že nájemce se stane plátcem DPH, je povinen skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli. Poté bude nájemci připočtena k výši nájemného DPH v platné zákonné výši.



4. Nájemce se zavazuje, že v případě včasného neoznámení skutečnosti dle odst. 3 tohoto článku a za předpokladu, že pronajímateli z tohoto vyplynou sankce stanovené finančním úřadem, uhradit tyto sankce od finančního úřadu pronajímateli, a to na základě jeho písemné výzvy.
5. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na vodné a stočné stanovené v 1. odstavci tohoto článku vždy do 5. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši čtvrtiny roční úhrady, tj. částku 3 000,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši, slovy třitisíce korun českých včetně DPH v platné zákonné výši na účet pronajímatele číslo 30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny a.s., pobočka Brandýs nad Labem s uvedením VS 2671.
6. Nájemce se dále zavazuje hradit z vlastních prostředků na účet jednotlivých dodavatelů služeb veškeré další náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména pak náklady za odvoz pevného komunálního odpadu, případně jakékoli další náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v souladu se smlouvami uzavřenými mezi nájemcem a jednotlivými dodavateli. Tyto další náklady, jako např. za odvoz a likvidaci odpadu, telefonní poplatky, poplatky OSA (Ochranný svaz autorský) a Intergram (Nezávislá společnost výkonných umělců), poplatky z titulu zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, atd., spojené s užíváním předmětu nájmu, budou rovněž hrazeny nájemcem přímo jednotlivým dodavatelům na podkladě zvláštních smluv, které je nájemce povinen uzavřít vlastním jménem a na vlastní účet s jednotlivými dodavateli těchto služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby nájemci poskytovat ani zajišťovat.
7. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování zálohových plateb za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb nájemci.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude povinen hradit pronajímateli, v případě prodlení s úhradou jakékoliv platby podle této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně navyšovat sjednané nájemné o stanovenou výši inflace tak, jak bude stanovena oficiální zprávou Českého statistického úřadu pro předcházející rok. Navýšení bude provedeno k 1. dni příslušného roku, ve kterém dojde k jeho navýšení. Nájemce je povinen toto případné zvýšení nájemného akceptovat a doplatit případný dluh na nájemném vzniklý od 1. dne daného roku, ve kterém k navýšení nájemného dojde.

#### **Článek IV.**

##### **Vznik a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2018.
2. Nájemce po uplynutí doby nájmu nebude požadovat po pronajímateli žádných náhrad za provedenou rekonstrukci předmětu nájmu specifikovanou v Čl. II. odst. 3 smlouvy, když výše sjednaného ročního nájemného právě tuto skutečnost zohledňuje.

3. Smluvní strany sjednávají automatické prodloužení doby nájmu vždy o 1 rok od skončení doby nájmu ( zániku doby nájmu ), a to v případě, pokud pronajímatel nebo nájemce nejpozději 2 měsíce před ukončením doby nájmu písemně nesdělí, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí. Pronajímatel není povinen sdělit nájemci důvod nesouhlasu s automatickým prodloužením doby nájmu.
3. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem s výpovědní lhůtou 3 měsíce, a to z těchto důvodů:
  - a. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,
  - b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - c. v případě, kdy nájemce poruší ustanovení Čl. II. odst. 3 této smlouvy.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou 3 měsíce z těchto důvodů:
  - a. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu nájímá,
  - b. nebo předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší, než patnáct dnů, nebo
  - c. bude vůči pronajímateli zahájeno insolvenční řízení, či pronajímatel vstoupí do likvidace.
5. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu předmětu nájmu může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu předmětu nájmu uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu předmětu nájmu považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu předmětu nájmu. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli.

#### **Článek V. Finanční záruka**

1. Nájemce zaplatí do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy bezhotovostním způsobem, tj. převodem na účet cizích prostředků pronajímatele č. 161711698/0600 pod VS 2671, částku 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) (dále jako „Finanční záruka“).
2. Tato Finanční záruka bude po dobu trvání nájmu podle této smlouvy sloužit jako zajištění poskytnuté nájemcem ve prospěch pronajímatele, a to pro případ neplnění jakýchkoli finančních závazků nájemce vůči pronajímateli plynoucích z této smlouvy, a to včetně kompenzace případných škod vzniklých na předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn Finanční záruku použít kdykoli k uspokojení jeho pohledávek vůči nájemci plynoucích z této smlouvy, pokud nebude nájemce plnit své finanční závazky (včetně závazků týkajících se kompenzace vzniklých škod) řádně a včas. Nájemce jej k takovému postupu současně výslovně zmocňuje.
3. Pokud dojde po dobu trvání nájmu k čerpání Finanční záruky pronajímatelem z titulů uvedených v této smlouvě, pak je nájemce povinen doplnit Finanční záruku do původ-



ní výše nejdéle do sedmi kalendářních dnů bezprostředně následujících poté, co byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o důvodu a výši čerpání Finanční záruky.

4. Po skončení nájmu předmětu nájmu a po splnění všech finančních závazků nájemce plynoucích ze smlouvy bude Finanční záruka bez zbytečného odkladu vrácena pronajímatelem nájemci. Výše úroků ze složené Finanční záruky je stanovena ve výši úroků poskytovaných bankou na účtu, na němž je Finanční záruka uložena, a to 0,30% p.a.

#### **Článek VI.**

##### **Povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem jeho kontroly, a to vždy po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatém předmětu nájmu příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
6. Nájemce je povinen zabezpečit řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele. V plném rozsahu odpovídá za škody a jejich následky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly na majetku pronajímatele.
7. Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušný smluvní vztah k zajištění této povinnosti.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.
9. Nájemce je oprávněn opatřit objekt v níž se nachází předmět nájmu návštěvami či jinými podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele.

#### **Článek VII.**

##### **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu. Běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu nese nájemce na své vlastní náklady, a to do výše 2 000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý případ. Stavební úpravy může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen schválené stavební úpravy provést na základě řádně vypracované a pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace, v souladu s příslušnými povoleními dle stavebního zákona a úředními rozhodnutími, při respektování platných právních

předpisů. Nájemce nese veškeré náklady spojené s přípravou a realizací stavebních úprav. Pronajímatel má po dobu provádění stavebních úprav právo přístupu na všechna místa, na kterých probíhají stavební práce a ke všem podkladům, které jsou nezbytné pro kontrolu toho, zda je činnost nájemce prováděna v souladu s podmínkami této smlouvy a nájemce je povinen mu takovou kontrolu umožnit.

2. Ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému přiměřenému opotřebení. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu nešetrným odstraňováním úprav a instalovaných technických zařízení.
3. Pokud nebude předmět nájmu řádně a včas nájemcem vyklizen a protokolárně předán pronajímateli ve smyslu předchozích ustanovení tohoto článku této smlouvy, pak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč, a to za každých, byť i jen započatých 30 kalendářních dnů prodlení.
4. Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas předmět nájmu předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu části objektu č.p. 371 zapsané pro část obce Stará Boleslav, postaveného na parcele ppč. 1664 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 227 m<sup>2</sup> zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, k.ú. Stará Boleslav. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do předmětu nájmu, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a předmět nájmu na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

### **Článek VIII.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami týkající se nájmu dle této smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů s dodáním na dodejku odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této smlouvy. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastížen nebo vrácena odesílateli s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít, pak se má bez dalšího za to, že k doručení zásilky došlo marným uplynutím lhůty pro její vyzvednutí na poště, případně momentem jejího vrácení odesílateli z titulu, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít. V případě jakýchkoli pochybností se má za to, že účinky doručení nastaly pátého kalendářního dne po odeslání zásilky doporučeným dopisem s dodejkou na adresu nájemce či pronajímatele ve smyslu této smlouvy.
2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provést změnu adresy pro doručování, jsou tak povinni učinit opět formou doporučeného dopisu s dodejkou. Změna adresy pro doručování se však v tomto případě stává účinnou až momentem, kdy se o ní adresát dozví, tj. kdy mu bude takové oznámení fyzicky do-



ručeno. Fikce doručení uvedená v předchozím odst. 1. tohoto článku této smlouvy se v tomto případě neuplatní.

3. Smluvní strany prohlašují a podpisem připojeným na závěr této smlouvy potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle, dále že si tuto smlouvu před uzavřením pozorně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, se kterým bez výhrad souhlasí.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
5. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Tato Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu smluvními stranami.
7. Tato Smlouva byla sepsána celkem v pěti vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Přílohou této smlouvy je výpis z živnostenského rejstříku nájemce jako Příloha č. 3 a písemná nabídka nájemce ze dne 19.1.2016 jako Příloha č.4.
8. Po uzavření této smlouvy nájemce obdržel dvě vyhotovení této smlouvy a pronajímatel tři vyhotovení této smlouvy.
9. Text této smlouvy byl schválen na jednání Rady města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav konaného dne 17.2.2016 - zápis č. 71, bod XI/07.

V Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi dne 23-03-2016

