



# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů

## Statutární město Ústí nad Labem

Sídlo: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem  
IČ: 000 81 531  
DIČ: CZ00081531  
Zastoupené: Ing. Mgr. Petr Nedvědický, primátor  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

## Oblastní charita Ústí nad Labem, církevní organizace

Sídlo: Štefánikova 246/1, 400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 442 25 512  
Zastoupená: Ing. Rostislav Domorák, ředitel  
(dále jen „**nájemce**“)

(„**pronajímatel**“ a „**nájemce**“ také společně jako „**smluvní strany**“)

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Ústí nad Labem  
č. 625/27R/19 ze dne 10. 10. 2019 tuto nájemní smlouvu**

**t a k t o:**

**Článek I.**

### **Předmět a účel nájmu**

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu Karla IV. 348/3 v k. ú. Střekov, a to

- a) stavby č. p. 348, občanská vybavenost
- b) pozemku p. č. 1617 o výměře 16 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – jiná plocha
- c) pozemku p. č. 1618 o výměře 165 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – zeleň
- d) pozemku p. č. 1619/1 o výměře 588 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č. p. 348
- e) pozemku p. č. 1620/1 o výměře 442 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – zeleň

vše zapsané na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Střekov a obec Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

1.2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou za podmínek dále uvedených do nájmu nájemci nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1.1. (dále jen „**předmět nájmu**“) a nájemce přijímá předmět nájmu do nájmu. Předmět nájmu se nájemce zavazuje využívat pro registrované a schválené sociální a veřejně prospěšné služby. Jedná o provozování činnosti dle stanov organizace, čili poskytování registrovaných sociálních služeb, služeb sociální prevence, ostatních služeb sociálního a zdravotnického charakteru, pořádání sbírek a charitativní činnost, vč. poskytování služeb pro rodiny a domácnosti.

1.3. O předání prostor nájemci pronajímatelem bude sepsán zápis podepsaný oběma stranami s uvedením stavu pronajatých prostor, jejich vybavení, součástí a příslušenství a to ke dni předání prostor. Zápis předání a převzetí se stává dnem podpisu nedílnou součástí této smlouvy. Účastníci shodně prohlašují, že před podpisem této nájemní smlouvy došlo k prohlídce prostor nájemcem, který se podrobně seznámil s technickým stavem prostor a jejich vybavením. Zároveň byl nájemce seznámen s umístěním hlavních uzávěrů vody, plynu a hlavního jističe elektrického proudu v domě pro případ havárie.

1.4. Nájemce si zajistí na vlastní náklady veškerou obvyklou údržbu a úklid.

## Článek II.

### Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby

- 2.1. Nájemné za přenechaný předmět nájmu činí 300.000,- Kč/rok (slovy: třístatisíckorunčeských) bez DPH. DPH se řídí platným zákonem o dani z přidané hodnoty.
- 2.2. Nájemné se zavazuje nájemce platit v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši 25.000,- Kč bez DPH (dále jen „**splátka nájemného**“).
- 2.3. Splátku nájemného se nájemce zavazuje platit vždy nejpozději ke každému 20. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. **3783930207/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka v Ústí nad Labem, **variabilní symbol 1177062519**.
- 2.4. Pro případ nezaplacení splátky nájemného ve lhůtě uvedené v čl. II. odstavci 2.3. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,8 % z dlužné splátky nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena doporučeným dopisem a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jeho doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného, zákonného úroku z prodlení, náhradu za bezdůvodného obohacení a případné vzniklé škody.
- 2.5. Včasnou úhradou nájemného nebo jiné platby na základě této smlouvy se rozumí připsání příslušné částky v plné výši na účet pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 2.6. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit na vlastní náklady veškeré platby za dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména dodávky elektrické energie, odvoz odpadů, vodné a stočné. Dodávky služeb spojených s předmětem nájmu si nájemce zajistí smluvně s dodavatelem těchto služeb. Nájemce předloží pronajímateli kopie smluv s dodavatelem energií a dalších služeb do 10 dnů ode jejich podpisu.
- 2.7. Nájemce se zavazuje uhradit služby spojené s předmětem nájmu na základě vystaveného daňového dokladu půjčitelem se splatností 14 dnů. Tento způsob úhrady trvá do doby sjednání dodávky služeb nájemcem.
- 2.8. Pronajímatel je oprávněn procentuálně zvýšit nájemné o míru inflace za předcházející kalendářní rok, ve výši stanovené orgány veřejné moci, a to oznámením, bez dodatku ke smlouvě. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné bez dodatku ke smlouvě platit na základě oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného s účinností od měsíce následujícího po obdržení oznámení o úpravě výše nájemného. Zvyšování nájemného o míru inflace bude prováděno vždy na počátku nového kalendářního roku, nejdříve však k 1. 1. 2021.
- 2.9. Nájemce ve smyslu ust. § 2254 občanského zákoníku složil před podpisem smlouvy pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši 75.000,- Kč. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu a ostatních s nájmem souvisejících nároků dluží.

## Článek III.

### Doba, na kterou se nájem uzavírá

- 3.1. **Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání od 1. 12. 2019 na dobu neurčitou.**
- 3.2. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu. Právo vypovědět tuto smlouvu náleží oběma smluvním stranám. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců. Dojde-li k vypovězení smlouvy, smlouva zaniká uplynutím 6 měsíční výpovědní lhůty, která počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 3.3. Smlouvu je možné rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.4. Pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní lhůty, jestliže:
- a) nájemce užívá předmět nájmu i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli tím vzniká škoda
  - b) nájemce užívá předmět nájmu k jinému, než v této smlouvě smluvenému účelu bez souhlasu pronajímatele
  - c) nájemce je v prodlení s placením splátky nájemného delším jak 2 měsíce po termínu splatnosti uvedeném v čl. II. této smlouvy
  - d) nájemce poruší jakoukoli povinnost uvedenou v čl. IV. této smlouvy
  - e) je třeba předmět nájmu vyklidit s ohledem na rozhodnutí příslušného orgánu.
- 3.5. Nájemce se zavazuje pronajímateli nahradit škodu, pokud by po dobu jeho nájemního vztahu na předmětu nájmu vznikla; případnou škodu nájemce uhradí pronajímateli do 30 dnů od jejího vyčíslení a písemném oznámení o její výši pronajímatelem.
- 3.6. Nájemce se zavazuje nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání bez nároku na finanční vyrovnání vynaložených nákladů na úpravu či údržbu předmětu nájmu protokolárně osobně vrátit pronajímateli. Tj. pokud se nájemce nedohodne s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce si může se souhlasem pronajímatele odstranit vše, co na předmětu nájmu zřídil na vlastní náklady.
- 3.7. Sjednává se, že věci, které zabudoval nájemce do předmětu nájmu, a které nelze bez zásahu do předmětu nájmu vyjmout či odstranit, se stávají součástí objektu a nájemce je povinen je v objektu zanechat, pokud nebylo sjednáno jinak nebo pokud nepožaduje výslovně při předání pronajímatel jejich odstranění na náklady nájemce s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, přičemž pronajímatel k tomuto poskytne nájemci přiměřenou lhůtu.
- 3.8. Pro případ, že nájemce nepředá předmět nájmu zpět pronajímateli ve stanovené lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý, byť i jen započatý, den prodlení s vrácením pozemků. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů poté, co její vyúčtování obdrží od pronajímatele. Právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty není podmíněno vznikem škody na jeho straně a zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v její plné výši. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 3.9. Pokud nájemce nesplní svou povinnost předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený a ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, sjednává se, že je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu nebo uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat po nájemce úhradu takto vynaložených nákladů.
- 3.10. Nájemce prohlašuje, že se na místě samém se stavem předmětu nájmu seznámil, je mu znám jeho stav a zavazuje se zachovávat jeho hranice tak, jak byly v terénu vytyčeny.

#### **Článek IV.**

##### **Další ujednání**

- 4.1. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor stejně tak jako provádět na vlastní náklady veškeré opravy, úpravy spadající do běžné údržby a běžnou údržbu pronajatých prostor bez nároku na náhradu.

- 4.2. Veškeré stavební a jiné úpravy a opravy, které uskuteční nájemce v předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu půjčitele, musí odpovídat svým charakterem a kvalitou provedení obecně závazným právním předpisům a závazným normám platným v den jejich uskutečnění, a to bez nároku na náhradu.
- 4.3. Předmět nájmu je pojištěn v rámci smlouvy o pojištění majetku podnikatelů (pojištění živelní, pojištění odcizení věci krádeží vloupáním nebo loupeží, pojištění strojů a strojních zařízení a pojištění elektronických zařízení) uzavřené mezi pronajímatelem a Českou pojišťovnou a.s. Pojištění provozovaných činností v rámci nájmu si zajistí nájemce samostatně s tím, že plnění za škody způsobené na předmětu nájmu budou vinkulovány ve prospěch pronajímatele a příslušnou pojišťovnou jemu také pojistná plnění vyplacena.
- 4.4. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat předmět nájmu jen za účelem sjednaným v této smlouvě.
  - b) nepřevést právo nájmu na jinou fyzickou či právnickou osobu.
  - c) nepřenechat předmět nájmu třetí osobě.
  - d) zajišťovat na své náklady veškeré revize a ostatní zákonné povinnosti spojené s provozem předmětu nájmu, včetně vedení řádné evidence těchto dokladů.
  - e) zajistit na vlastní náklady veškerou obvyklou údržbu a opravy předmětu nájmu, a to do částky 50 000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, stejně tak i úklid předmětu nájmu tak, aby byla zajištěna čistota.
  - f) při údržbě a opravách v částce vyšší jak 50 000,-Kč bez DPH si vyžádat souhlas pronajímatele. K těmto případům budou vždy předloženy tři nabídky, vyjma případů, kdy budou činnosti zasmluvněny nebo půjde o specifické činnosti, u kterých je možnost poptávky omezena.
  - g) neprovádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy, stavby a jiné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu, je-li souhlas stavebního úřadu dle příslušného právního předpisu třeba. I v případě udělení souhlasu pronajímatele se tento nezavazuje následně tyto úpravy při skončení nájmu jakkoli finančně kompenzovat, pokud nebude písemně domluveno jinak.
  - h) chránit předmět nájmu před poškozením. Nájemce odpovídá za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu osobami, kterým umožnil na předmět nájmu přístup.
  - i) dodržovat všechny předpisy na ochranu životního prostředí, např. ochranu půdy a rostlin, zejména před chorobami a škůdci, proti plevelům a jiným činitelům, jakož i hygienické, bezpečnostní, protipožární a další předpisy, platné při provozu na předmětu nájmu.
  - j) umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem ověření způsobu užívání předmětu nájmu.

#### **Článek V.**

#### **Vzájemný styk a doručování**

- 5.1. Veškeré písemnosti související s tímto smluvním vztahem se doručují vždy na adresy pronajímatele a nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit. Odchylně od ustanovení § 573 NOZ smluvní strany pro účely doručování výslovně sjednávají, že dokument odeslaný doporučenou zásilkou nebo zásilkou na doručenkou nebo jiným obdobným způsobem prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně sdělenou adresu pro doručování je doručen 3. (třetí) den následující po předání takové zásilky k přepravě, ledaže bude prokázán dřívější den doručení. Tato fikce doručení se za splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení uplatní též v případě, že se zásilka z jakéhokoliv důvodu vrátí zpět odesílateli jako nedoručená nebo nedoručitelná, a to včetně důvodu, že byla adresátem nepřevzata, odmítnuta nebo nevyzvednuta po uložení anebo že se adresát v místě nezdržuje. Tím není dotčena možnost doručení dokumentů jinými prostředky. Pokud bude pronajímatel doručovat písemnost sám a

nájemce písemnost nepřevzme nebo jinak zmaří její doručení, bude za den doručení písemnosti považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky v místě bydliště nájemce nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce (např. odesláním do jeho datové schránky).

**Článek VI.**  
**Závěrečná ujednání**

- 6.1. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 6.2. Nájemce pronajímateli prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že je mu předmět nájmu znám, že proti stavu předmětu nájmu nemá výhrady a že jej v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 6.3. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí ust. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tato smlouva byla pořízena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
- 6.4. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele, a to v době od 24. 9. 2019 do 9. 10. 2019.
- 6.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami s účinností **od 1. 12. 2019.**
- 6.6. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

V Ústí nad Labem dne 25. 11. 2019

Pronajímatel

Nájemce

-----  
Ing. Mgr. Petr Nedvědický, primátor

-----  
Ing. Rostislav Domorák, ředitel