

# Nájemní smlouva


uzavřená dle § 2201 a následujících Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

## Smluvní strany

### Pronajímatel:

**Dr. Franz Thienen-Adlerflycht**, nar.  Wien  
Pronajímatel není plátcem DPH.

### Nájemce:

**Dům dětí a mládeže Luhačovice, příspěvková organizace**, IČ 75062194, se sídlem  
Masarykova 76, 763 26 Luhačovice  
zastoupená ředitelkou Evou Tomalovou, bytem 763 26 Luhačovice, 

### Vedlejší účastník smlouvy:

#### **Město Luhačovice**

IČ: 00284165

nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice

zastoupené Ing. Marianem Ležákem, starostou města

## I.

### **Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci, a to pozemku p.č. st. 1/1, jehož součástí je stavba čp. 76 „Zámek“ na adrese Masarykova 76, Luhačovice. Vlastnické právo pronajímatele je zapsané v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Luhačovice na listu vlastnictví č. 11742 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj KP Valašské Klobouky.

Předmětné nemovité věci byly vydány rozhodnutím Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, Záramí 88, 76041 Zlín ze dne 04. 05. 2017, sp. zn. SPU 213715/2017/Dv, které nabylo právní moci dne 12. 05. 2017.

Darovací smlouvou ze dne 12. 7. 2017 přešly výše uvedené nemovité věci do vlastnictví pronajímatele.

Pronajímatel prohlašuje, že je řádným vlastníkem předmětu nájmu, že jeho vlastnická práva nejsou ničím omezena, a že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu.

V době vydání předmětných nemovitých věcí oprávněné osobě sídlil v části budovy čp. 76 na adrese Masarykova 76 Luhačovice Dům dětí a mládeže, příspěvková organizace, a to na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s tehdejším vlastníkem nemovité věci Městem Luhačovice.

Pronajímatel a nájemce se s ohledem na výše uvedené dohodli na uzavření níže uvedené

### **nájemní smlouvy.**

Na základě této nájemní smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci část shora uvedené budovy čp. 76 „Zámek“ v obci a k.ú. Luhačovice, dále specifikovanou v této smlouvě, a to za

účelem provozování činností, uvedených jako předmět činnosti příspěvkové organizace v čl. III Zřizovací listiny ze dne 15. 12. 2005. Jde o poskytování zájmového vzdělávání, zejména zajišťování výchovných, vzdělávacích, zájmových, popřípadě tematických rekreačních akcí a osvětové činnosti.

Nájemce je dále oprávněn užívat kromě předmětu nájmu spolu s dalšími subjekty společné venkovní a vnitřní komunikační cesty, a to vstupní prostory, společné prostory, chodbu a schodiště. Co se týče budovy „Zámku“, v době uzavření této smlouvy se jedná o společné užívání s pronajímatelem a Základní uměleckou školou. Užívání pozemků v okolí zámku včetně cest, tj. tzv. zámeckého parku, bude upraveno samostatnou dohodou mezi pronajímatelem a Městem Luhačovice, mimo zajištění nezbytného přístupu k předmětu nájmu dle této smlouvy v nezbytném rozsahu pro užívání předmětu nájmu.

Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné závady bránící užívání předmětu nájmu.

Nájemce je dobře obeznámen se stavem předmětu nájmu, který užívá již od 4. 1. 1994. Zejména potvrzuje, že byl pronajímatelem upozorněn na stav vlhkosti budovy, který je popsán ve studii, zpracované pro pronajímatele Ing. Arch. Tomášem Bartošem v červnu 2018. Studie zpracovaná Ing. Arch. Tomášem Bartošem ze dne 5. 6. 2018 je přílohou č. 5 této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu v tomto stavu do nájmu, je s ním zcela seznámen a považuje jej za způsobilý k užívání.

O předání a převzetí předmětu nájmu se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jeho podpisem stává přílohou č. 1 této nájemní smlouvy.

**Předmět nájmu tvoří tyto nebytové prostory:**  
**místnosti v I. nadzemním podlaží:**

klubovna	dv. 111	24,40 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
učebna	dv. 112	41,50 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
klubovna	dv. 113	18,20 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
sklad	dv. 128	4,60 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
sklad	dv. 125	7,60 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
<b>celkem</b>		<b>96,3 m<sup>2</sup></b>	

**v II. nadzemním podlaží:**

učebna	dv. 215	39,40 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
kancelář	dv. 217	24,50 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
herna	dv. 218	38,40 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
chodba	dv. 219	26,10 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
herna	dv. 220	50,20 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
učebna	dv. 221	11,90 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
herna	dv. 222	45,60 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
chodba	dv. 223	29,70 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
WC	dv. 224	10,30 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
WC	dv. 225+226	18,50 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
kancelář	dv. 227	42,90 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
kancelář	dv. 228	27,70 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
chodba	dv. 229	9,70 m <sup>2</sup>	výše nájmu 100 %
<b>celkem</b>		<b>374,90 m<sup>2</sup></b>	

### Společné prostory:

hygiena	107+108	6,30 m <sup>2</sup>	výše nájmu 1/3 <sup>1</sup> (2,1)
chodba	109	8,20 m <sup>2</sup>	výše nájmu 1/3 <sup>2</sup> (2,73)
chodba	127	24,16 m <sup>2</sup>	výše nájmu 1/2 <sup>3</sup> (12,08)
podesta	216	12,70 m <sup>2</sup>	výše nájmu 1/2 <sup>3</sup> (6,35)
schodiště	129,130	21,30 m <sup>2</sup>	výše nájmu 1/2 <sup>4</sup> (10,65)
<b>plocha započítaná nájemci</b>		<b>33,91 m<sup>2</sup></b>	

**Celková výměra 505,11 m<sup>2</sup>.**

### Plochy úložné, neotápěné:

výše nájmu 5000,- Kč ročně

sklep 59 m<sup>2</sup>

půda se schodištěm (č. 230) 41 m<sup>2</sup>

## II.

### Doba trvání nájmu

Nájem výše uvedených nebytových prostor, které jsou užívány nájemcem, se sjednává na dobu **určitou** počínaje 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

Nájem může být prodloužen po dohodě smluvních stran na další roční období písemným dodatkem k této nájemní smlouvě, který musí být podepsán oběma stranami nejpozději jeden měsíc před uplynutím sjednané doby nájmu, jinak nájem zaniká uplynutím doby nájmu.

### Předčasné ukončení nájemní smlouvy

Před uplynutím sjednané doby může být nájemní vztah ukončen **dohodou** smluvních stran.

**Pronajímatel** může tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu písemně **vypovědět v tříměsíční výpovědní době** z těchto důvodů:

- nájemce přes upozornění pronajímatele užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v domě,
- nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- nájemce na předmětu nájmu a bez jeho souhlasu provedl nepovolené stavební a technické úpravy či změny.

**Pronajímatel** může tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu písemně **vypovědět v jednoměsíční výpovědní době** z důvodu, že se nájemce ocitne v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc.

---

<sup>1</sup> Užíváno společně se ZUŠ a pronajímatelem.

<sup>2</sup> Užíváno společně se ZUŠ a pronajímatelem.

<sup>3</sup> Užíváno společně se ZUŠ.

<sup>4</sup> Užíváno společně se ZUŠ.

**Nájemce** může tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu písemně **vypovědět v tříměsíční výpovědní době** z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.

**Nájemce** může tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu písemně **vypovědět v jednoměsíční výpovědní době** z důvodu, že se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

V případě ukončení nájemní smlouvy výpovědi počítá výpovědní doba běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

Poruše-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

### III. Cena nájmu

Výše ročního nájemného za pronájem předmětu nájmu se sjednává dohodou na základě odborného posudku na částku 868,- Kč za jeden metr čtvereční s tím, že nájemné za některé z místností bude hrazeno v plné výši, nájemné za úložné plochy ve snížené výši 50,- Kč za jeden metr čtvereční, nájem ostatních ploch - ploch využívaných s jinými oprávněnými osobami bude hrazen v poměrné výši 1/3 nebo 1/2, jak je uvedeno v tabulce v čl. I této smlouvy.

Výše ročního nájemného tak činí:



- pro rozlohu ve výši 505,11 m<sup>2</sup> částku ve výši 438 435 Kč
- pro úložné prostory částku ve výši 5.000,- Kč

Celkem tak výše ročního nájemného činí zaokrouhleně částku **443.435,- Kč**, celková výše čtvrtletního nájemného činí částku 110.858,75 Kč.

Nájemné je splatné čtvrtletně v českých korunách nejpozději však k 5. dni druhého měsíce daného čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno, ve výši 110.858,75 Kč, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo [REDACTED] na základě faktury doručené nájemci alespoň 14 dnů před datem splatnosti.

### Úhrada plateb za spotřebu energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 1) Nájemce hradí náklady na spotřebované služby spojené s užíváním v předmětu nájmu, jako je dodávka tepla/plynu, dodávka elektrické energie, vodné, stočné, svoz komunálního odpadu. Nájemce dále hradí ostatní náklady, jako jsou náklady revize dle odstavce číslo 8 níže v tomto článku, náklady na požární ochranu, BOZP poradenství, revize hromosvodu, náklady související s provozem kotelny (opravy, seřízení kotelny, mzda topiče), údržba veškerých venkovních přístupových cest, jako je odklizení sněhu a ledu a provádění posypu venkovních přístupových cest dle nákresu, který je přílohou č. 4 této smlouvy, a konečně náklady mzdové a provozní při správně předmětu nájmu hrazené správcem nemovitosti.

- 2) Náklady dle předchozího odstavce budou nájemcem hrazeny zálohově, celková roční výše záloh se sjednává ve výši **240.000 Kč** (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých). Zálohy na služby budou hrazeny čtvrtletně, vždy 5. dne druhého měsíce daného čtvrtletí, ve výši **60.000,- Kč** (slovy: šedesát tisíc korun českých) na účet vedený u  číslo účtu  a to na základě faktury doručené nájemci alespoň 14 dnů před datem splatnosti.
- 3) Smluvní strany berou na vědomí, že část budovy Zámku - Zámecká Kaple - je užívána Římskokatolickou farností pro účely bohoslužeb. Tento uživatel má minimální spotřebu vody, elektřiny, a proto není přiměřené, aby se podílel na službách v poměru dle užívané plochy. Je pro dohodnuto, že příslušný orgán církve bude hradit paušální částku za užívání těchto prostor jako doposud za každou akci v částce 400 Kč za akci, když roční počet akcí činí 120 akcí. Celkem tedy roční příspěvek tohoto uživatele činí 48.000 Kč vč. DPH (dále též "Příspěvek církve").
- 4) Smluvní strany prohlašují a berou na vědomí, že společně s nájemcem jsou některé pronajaté prostory předmětu nájmu spoluužívány pronajímatelem a ZUŠ a příslušným orgánem církve, jak je popsáno výše v této smlouvě. Z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly na **poměrném rozdělení úhrady za spotřebu energií a služby spojené s užíváním předmětu nájmu** dle odstavce 1 tak, že od celkové částky za spotřebu energií a služby spojené s užíváním předmětu nájmu podle odst. 1 bude odečten Příspěvek církve a z výsledné částky bude nájemce na základě velikosti užívané plochy hradit 47 % celkové spotřeby, kdy celková spotřeba bude vypočtena způsobem podle přílohy č. 3 této smlouvy – „Pravidla pro rozúčtování služeb“.
- 5) K převodu odběru energií mezi půjčitelem, kterým bylo Město Luhačovice, a pronajímatelem, dojde na základě společné žádosti a uzavření smlouvy o sdružených službách dodávky do 31. 12. 2019 s tím, že nedojde k odmontování měřidel. Náklady vynaložené do té doby ze strany vedlejšího účastníka smlouvy budou ze strany pronajímatele vedlejšímu účastníku nahrazeny podle čl. IV. bod B této smlouvy.
- 6) Vyúčtování nedoplatků nebo přeplatků bude provedeno po obdržení faktury pronajímatelem od dodavatelů služeb. Vyúčtování bude provedeno formou faktury nebo dobropisu, které budou mít náležitosti stanovené zákonem.
- 7) Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy přiměřeně dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu; smluvní strany však vylučují použití ustanovení § 5 ani § 6 tohoto nařízení stanovující limitaci podle výše nákladů ve výši v nařízení uvedené a sjednávají limity ve smyslu § 5 nařízení ve výši 10.000 Kč a limit ve smyslu § 6 nařízení ve výši uvedené v odstavci číslo 8). Smluvní strany se dále dohodly:
  - a. že veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu včetně revizí (a technických prohlídek) zařízení, které jsou umístěny v předmětu nájmu a nejsou uvedeny v odstavci 8 tohoto článku (jako například ohřívače vody, malé spotřebiče, atp.), a následné odstranění zjištěných závad,
  - b. dále pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, splachovačů, mísících baterií, umyvadel, výlevků, malování včetně opravy omítek a následný úklid, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů apod.,

zajistí, provede a případné náklady na opravy uhradí z vlastních prostředků nájemce v souladu s občanským zákoníkem v plném rozsahu.

- 8) Smluvní strany berou na vědomí, že k provozu předmětu nájmu je třeba provádět pravidelné revize a technické kontroly zařízení a některých součástí budovy dle příslušných právních předpisů. Tyto revize si nemůže technicky zajišťovat nájemce sám, protože tyto revize vyžadují provedení šetření v rámci budovy Zámku jako celku a nikoliv jen v rámci předmětu nájmu (například revize elektroinstalace nelze provést v rámci části budovy, ale je nutné ji udělat pro celou budovu). Smluvní strany se proto dohodly, že následující revize a technické kontroly bude zajišťovat pronajímatel prostřednictvím správce budovy pro celý Zámek: revize elektroinstalací v Zámku, revize a kontroly plynových zařízení v Zámku, požární kontrola v Zámku (včetně revizí hasicích zařízení v Zámku), revize hromosvodu Zámku. Nájemce se zároveň zavazuje podílet se na těchto nákladech na provedení revizí a na odstranění závad zjištěných na základě revizí tak, že nájemce bude na základě velikosti užívané plochy hradit 47 % těchto nákladů přiměřeně ve smyslu přílohy č. 3 této smlouvy – „Pravidla rozúčtování služeb“. Smluvní strany se dohodly dále na limitaci těchto nákladů tak, že přesáhne-li součet těchto nákladů v kalendářním roce částku rovnající se 1.000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu (jinými slovy částku 505.110 Kč ročně), není nájemce povinen náklady nad tuto hranici pronajímateli hradit.
- 9) Údržba společných prostor, a to vnitřních komunikačních cest, jako vstupních prostor, společných prostor, chodeb, schodiště uvnitř objektu atd., bude přiměřeně prováděna jako doposud všemi uživateli předmětu nájmu na jejich náklad.

#### IV.

#### **Dohoda o úhradě bezdůvodného obohacení**

Smluvní strany činí nesporným, že právní předchůdkyně pronajímatele nabyła do vlastnictví předmět nájmu dne 12. 5. 2017. Pronajímatel nabył předmět nájmu s účinností ode dne 12. 7. 2017. V období od 12. 5. 2017 až do data zahájení nájmu dle této smlouvy nebył předmět nájmu užíván nájemcem na základě nájemní smlouvy a pronajímateli ani jeho právní předchůdkyni nehradil v tomto období za užívání nájemné ani jinou obvyklou náhradu za užívání z důvodu jednání o podobě této nové nájemní smlouvy. Právním důvodem užívání byla smlouva o výpůjčce, uzavřená mezi městem Luhačovice a nájemcem dne 16. 1. 2006.

Pronajímatel uvádí, že podle ustanovení § 25 zákona o půdě “vlastník vstupuje do práv a závazků pronajímatele, plynoucích z dohody o odevzdání a převzetí bytu, z nájmu pozemku nebo ze smlouvy o nájmu nebytového prostoru v převzaté nemovitosti.” Dochází tak ke vstupu vlastníka pouze do nájemních smluv (úplatných), a nikoliv smluv o výpůjčce (bezúplatných). Podle názoru pronajímatele tedy okamžikem vydání Zámku mezi stranami neexistuje právní důvod jeho užívání. Nicméně za účelem odstranění jakýchkoliv možných pochybností a z důvodu právní jistoty se tímto smluvní strany dohodly na zániku jakýchkoliv právních vztahů mezi nimi potenciálně existujících a dohodly se touto smlouvou na vzniku nového nájemního vztahu za podmínek dle této smlouvy.

#### A.

Smluvní strany činí dále nesporným, že nájemce před uzavřením této smlouvy užíval budovu čp. 76 „Zámek“ na adrese Masarykova 76, Luhačovice, která je součástí pozemku

p. č. st. 1/1 v k. ú. Luhačovice, částečně ve větším rozsahu, než vyplývá z této nájemní smlouvy.

Nájemce užíval tuto budovu v podlahové ploše celkem 542,91 m<sup>2</sup> v době od 12. 5. 2017 do 31. 12. 2017 (navíc místnost dv. č. 110 o ploše 37,8 m<sup>2</sup>) a od 1. 1. 2018 v podlahové ploše celkem 505,11 m<sup>2</sup>. Úložné prostory užíval nájemce od 12. 5. 2017 ve stejném rozsahu, jak je uvedeno v této smlouvě. Úložné prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě užívá nájemce ode dne 1. 7. 2019. Do tohoto dne užíval nájemce i další prostory půdy k uskladnění nadbytečného nábytku, za což pronajímatel nepožaduje náhradu nad rámec v článku I sjednané paušální částky za nájem neotápěných úložných prostor.

Na základě výše uvedeného si smluvní strany sjednávají, že město Luhačovice, z důvodu poskytování příspěvku na činnost příspěvkové organizace, namísto nájemce poskytne pronajímateli za užívání předmětu nájmu od 12. 5. 2017 do 31. 12. 2019 náhradu, jejíž výše bude obdobná obvyklé výši nájemného dohodnutého v této smlouvě.

Náhrada za užívání (výše bezdůvodného obohacení) proto činí:

• za část II. čtvrtletí roku 2017 (50 dnů)	64.554,23 Kč,
<i>výpočet: <math>868 \times 542,91 / 365 \times 50</math></i>	
• za III. a IV. čtvrtletí 2017	235.622,94 Kč,
<i>výpočet: <math>868 \times 542,91 / 2</math></i>	
• za I. až IV. čtvrtletí roku 2018	438.435,48 Kč,
<i>výpočet: <math>868 \times 505,11</math></i>	
• za I. až IV. čtvrtletí roku 2019	438.435,48 Kč,
<i>výpočet: <math>868 \times 505,11</math></i>	
• úložné prostory od 12. 5. 2017	13.184,93 Kč.
<i>výpočet: <math>5000/365 \times 50 + 2500 + 5000 + 5000</math></i>	

**Celkem 1.190.233,06 Kč.**

Pronajímatel tímto vyrozumívá město Luhačovice, že právní předchůdkyně pronajímatele postoupila pronajímateli pohledávku vzniklou z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení vůči nájemci užíváním předmětu nájmu v období od 12. 5. 2017 do 12. 7. 2017. V tom důsledku vzniklo pronajímateli vůči nájemci právo na úhradu bezdůvodného obohacení v celkové výši za celou dobu užívání nemovité věci od 12. 5. 2017 do data zahájení nájmu dle této smlouvy.

Náhradu za užívání ve výši **1.190.233,06 Kč** se zavazuje uhradit město Luhačovice pronajímateli na základě faktury – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem po podpisu této smlouvy, se splatností do 31. 01. 2020.

Přílohou č. 2 této smlouvy je kopie dohody o postoupení práv a závazků mezi právní předchůdkyní pronajímatele a pronajímatelem v plném rozsahu ve vztahu k předmětu nájmu a to s platností od 12. 5. 2017 do 12. 7. 2017.

B.

1) Smluvní strany činí nesporným, že Město Luhačovice vynaložilo prostřednictvím své příspěvkové organizace Technické služby Luhačovice, p.o., dále jen „TSL“ za dobu od 12.5.2017 do data zahájení nájmu podle této smlouvy některé náklady, na jejichž úhradě se smluvní strany dohodly následovně:

- a) město Luhačovice prostřednictvím TSL vykonávalo (prostřednictvím zaměstnanců p.o.) správu a údržbu nemovitosti, tj. vynaložilo odhadem náklady na mzdy zaměstnanců ve výši 150 Kč za hodinu vč. odvodů, kteří se na těchto činnostech podíleli, za období od 12. 5. 2017 do 31. 12. 2017 částku 34.950 Kč, za období roku 2018 částku 54.150 Kč, za období roku 2019 částku 54.150 Kč, celkem tedy 143.250,- Kč. Pronajímatel se zavazuje uhradit z těchto nákladů 5 %, tedy **7.162,50 Kč**.
- b) město Luhačovice prostřednictvím TSL zajišťovalo zejména revize a kontrolní prohlídky hasících zařízení a revize hromosvodu; hasící přístroje za dobu od 12.5.2017 do 31.12.2018 ve výši 2.595 Kč bez DPH, 3.139,95 Kč vč. DPH, na revize hromosvodu za rok 2018 ve výši 2.475 Kč, dále hasící přístroje za období od 1.1.2019 do 31.8.2019 za společné prostory ve výši 1.205 Kč bez DPH, 1.458,05 Kč vč. DPH, celkem tedy ve výši 7.073 Kč. Pronajímatel se zavazuje uhradit z těchto nákladů 5 %, tedy **354 Kč**.
- c) město Luhačovice zajistilo pojištění budovy Zámku a úhradu ročního pojistného nemovitosti za období od 12.5.2017 do 31.12.2017 pojistné ve výši 3.839,71 Kč, za dobu roku 2018 ve výši 6.015 Kč, za dobu od 1.1.2019 do 31.8.2019 ve výši 4.004,51 Kč, celkem tedy ve výši 13.859,22 Kč. Pronajímatel se zavazuje uhradit z této částky 100 %, tedy **13.859,22 Kč**.
- d) město Luhačovice prostřednictvím TSL uhradilo náklady na srážkové vody za dobu od 12. 5. 2017 do 31.12.2017 částku 18.210,59 Kč bez DPH, částku 20.942,18 Kč s DPH, za období roku 2018 částku 28.144,29 Kč bez DPH, 32.365,93 Kč s DPH, za období od 1.1.2019 do 31.8.2019 částku 19.169,87 bez DPH, částku 22.045,35 s DPH, tedy celkem ve výši 75.353,46 Kč. Pronajímatel se zavazuje uhradit z této částky 5 %, tedy **3.768 Kč**.
- e) město Luhačovice hradilo prostřednictvím nájemce za spotřebu elektrické energie, plynu / tepla, vody za období od 12.5.2017 do 31.8.2019 v souvislosti s užíváním budovy Zámku více, než by odpovídalo velikosti skutečně užívaných ploch, tj. uhradilo přeplatek za toto období ve výši 25.677,15 Kč bez DPH, ve výši 29.763,18 Kč s DPH. Pronajímatel se zavazuje uhradit z této částky 100%, tedy celkem **29.763,18 Kč**.
- f) město Luhačovice hradilo prostřednictvím TSL náklady na provoz kaple v Zámku (spotřebu energií při mších, pohřbech); město Luhačovice tyto náklady bude případně požadovat po příslušném orgánu církve, neboť není věcí pronajímatele hradit tyto náklady na provoz kaple.



- 2) Pronajímatel se tedy ve smyslu shora uvedeném zavazuje uhradit vedlejšímu účastníkovi na nákladech částku **54.906,90 Kč (7.162,50 Kč + 354 Kč + 13.859,22 Kč + 3.768 Kč + 29.763,18 Kč)**. Smluvní strany se dohodly na zápočtu, a tedy že o tuto částku bude snížena náhrada, kterou je oprávněn pronajímatel městu Luhačovice vyúčtovat na základě části A tohoto článku nájemní smlouvy.
- 3) Zbývající část nákladů týkající se období od 1. 9. 2019 do 31. 12. 2019 (písmena a) až e) viz odst. 1 shora) se zavazuje vedlejší účastník smlouvy město Luhačovice vyčíslit společně s provedením mimořádného vyúčtování podle této nájemní smlouvy, a to v poměru / ve výši uvedené u každé položky a) až e) a výsledné částky zaslat pronajímateli za účelem jejich dalšího vypořádání.
- 4) Přílohou č. 2 této smlouvy je kopie dohody o postoupení práv a závazků mezi právní předchůdkyní pronajímatele a pronajímatelem, jejíž součástí je také ujednání mezi nimi o převzetí odpovídajícího závazku právní předchůdkyně podle části B čl. IV nájemní smlouvy pronajímatelem.

#### C.

1. Pronajímatel a město Luhačovice prohlašují, že se dohodli na výši nároků popsaných v části A a B článku IV této smlouvy a na tom, že rozdíl ve prospěch pronajímatele činí **1.135.326,16 Kč** (1.190.233,06 Kč minus 54.906,90 Kč). Tuto náhradu se zavazuje uhradit město Luhačovice pronajímateli na základě faktury – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem po podpisu této smlouvy, se splatností do 31. 1. 2020.
2. Smluvní strany současně sjednávají, že uzavřením této dohody a zaplacením rozdílu v náhradách podle předcházejícího odstavce jsou mezi nimi vypořádány veškeré vzájemné nároky, které vznikly z právních důvodů popsaných v částech A a B článku IV. této nájemní smlouvy a že tedy nemají vůči sobě z těchto právních důvodů žádné další pohledávky či závazky, ledaže je v této smlouvě výslovně uvedeno jinak (v části B čl. IV písmena a) až f) pro období 1. 1. 2019 – 31. 12. 2019.

## Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

### **Pronajímatel je zejména povinen:**

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu způsobilém, aby mohla sloužit k účelu užívání, pro které byla pronajata,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu v plném rozsahu předmětu nájmu,
- odevzdat nájemci předmět nájmu v ujednané době,
- odevzdat nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu na základě podpisu předávacího protokolu a po skončení nájmu jej zase od nájemce převzít,
- poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při výkonu povinných revizí,
- pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

### **Pronajímatel je zejména oprávněn:**

- po předchozím upozornění (alespoň 3 pracovní dny předem) vykonat prohlídku předmětu nájmu, jeho opravu nebo nezbytnou údržbu v přítomnosti osoby pověřené nájemcem.

### **Nájemce je zejména povinen:**

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
- platit řádně a včas nájemné a zálohy za služby,
- umožnit pronajímateli po předchozím upozornění prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení
- oznámit pronajímateli řádně a včas vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a to hned po té, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě
- uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud by provedl bez souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu, a to okamžitě poté, co ho o to pronajímatel požádá; neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby
- dodržovat obecně závazné právní předpisy, bezpečnostní a protipožární předpisy, předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, zejména dodržování správného postupu při likvidaci odpadů, dodržovat předpisy o státní památkové péči
- při skončení nájmu odevzdat pronajímateli věc v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání; byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.

### **Nájemce je zejména oprávněn:**

- užívat předmět nájmu nerušeně po dobu trvání nájmu
- provádět stavební a technické úpravy předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v níž se vymezí i příslušné majetkoprávní a technické otázky spojené s prováděnou úpravou a náhrady nákladů za tyto předměty po ukončení této smlouvy; nájemce je povinen do 30 dnů ode dne provedení úprav podat pronajímateli cenový soupis stavu provedeného technického zhodnocení na předmětu nájmu v majetku pronajímatele, který k tomu dal souhlas.
- pokud je podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu nebo subjektu, musí si nájemce vyžádat také jeho souhlas; pokud je to zapotřebí
- v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil bez odkladu
- nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svým názvem.
- Žádat k předložení podklady pro vyúčtování energií a služeb.

### **Společná ustanovení**

- nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba dle ustanovení čl. II této smlouvy.
- v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem

V ostatních věcech touto smlouvou neupravených platí ustanovení § 2201 – § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **VI.**

### **Závěrečná ujednání**

Není-li dohodnuto jinak, řídí se tato nájemní smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží jeden.

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že s jejím obsahem plně souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známe okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují obě strany pod tuto smlouvu svoje podpisy.

Město Luhačovice potvrzuje dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. v aktuálně platném znění, že uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Luhačovice dne 16. 12. 2019 usnesením číslo 388/R22/2019. K potvrzení této skutečnosti připojuje starosta města Luhačovice svůj podpis k této smlouvě.

Smlouva je platná dnem připojení podpisu obou smluvních stran a účinná dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy nájemce.

V Luhačovicích dne 21. 1. 2020

Pronajímatel:

.....

**Dr. Franz Thienen-Adlerflycht**

Nájemce:

.....

**Dům dětí a mládeže Luhačovice, příspěvková organizace**  
zastoupená ředitelkou Evou Tomalovou

.....

**Město Luhačovice**

Ing. Marian Ležák, starosta