

# SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů, kterou uzavřely tyto smluvní strany:

## MĚSTO KYJOV

jednající :

sídlo :

IČ / DIČ:

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

00285030 / CZ 00285030

a

## Sociálně-psychiatrické centrum – Fénix, o.p.s.

jednající :

sídlo :

IČ / DIČ:

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

Žeraviny 21, PSČ 696 63

293 69 266 / CZ 293 69 266

### I.

#### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku st. 556 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 625 – objekt občanské vybavenosti, zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Kyjov na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Kyjov.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

### II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do užívání **budovu s č.p. 625 – objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku KN st. 556**, který je zakreslen v geometrickém plánu, jehož kopie tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemce přejímá uvedenou nemovitost od pronajímatele do nájmu, s jejím stavem se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že nemovitost je ve stavu způsobitelném k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.

### III.

#### Účel nájmu

1. Nemovitost specifikovanou ve článku II., odst. 1 bude nájemce užívat výlučně pro činnost sociálně psychiatrického centra, tj. pro poskytování zdravotnických a sociálních služeb.
2. Jiný účel nájmu není přípustný.

#### IV. Doložka projednání

1. O uzavření této smlouvy bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnuto na 20. schůzi Rady města Kyjova konané dne 20. července 2015.
2. Záměr města č.65/2015 na uzavření nové nájemní smlouvy byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kyjov od 25. 6. 2015 do 13.7.2015.

#### V. Nájemné

1. **Roční nájemné bylo stanoveno na celkovou roční částku 125.000,-Kč – po zaokrouhlení .**
2. **Měsíční nájemné činí po zaokrouhlení ..... 10.417,-Kč**
3. Nájemné u nájmu je osvobozeno od DPH.
4. **Nájemné bude hrazeno pravidelnými měsíčními splátkami ve výši..... 10.417,-Kč,** bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s.:  
**Číslo účtu :** [REDAKCE]  
**Konstantní symbol :** [REDAKCE]  
**Variabilní symbol :** [REDAKCE]  
**a to vždy do 15. dne daného měsíce.**
5. Výše uvedeným způsobem stanovené nájemné se nájemce zavazuje hradit **od 1. 8. 2015.**
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2016, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. **Výše nájemného se započítanou roční mírou inflace bude sdělována nájemci doporučeným dopisem se splátkovým kalendářem na příslušné období, tj. od 1. dubna příslušného roku, do 31. března následujícího roku.** Pro účely této smlouvy bude za datum doručení sdělení pronajímatele o výši nájemného na následující období považován 10. den od prokazatelného předání této písemnosti poštovní službě bez ohledu na to, zda nájemce dopis skutečně převezme či nikoliv.
7. V případě, že nájemce odepře placení takto zvýšeného nájemného, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.
8. Pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednávání smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení.
9. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor. Tyto budou nájemcem hrazeny zvlášť způsobem níže rozvedeným.

#### VI. Provoz budovy

1. **El. energie** – hlavní rozvaděč je umístěn v suterénu pronajímané budovy. Pro zjištění spotřeby nájemce byl osazen odpočtovým elektroměrem.



2. **Studená voda** – fakturační vodoměr se nachází na prostranství před pronajímanou budovou. Pro zjištění spotřeby nájemce byl instalován odpočtový vodoměr.
3. **Vytápění** – nájemce má uzavřenou smlouvu na odběr tepla do pronajímané budovy se společností Teplo Kyjov s.r.o..
4. **Parkování** – zpevněné plochy na pozemku KN st. 556, které jsou vyznačeny v příloze č. 1 jsou určeny pro příjezd hasicí techniky v případě požáru a není možné na nich parkovat. Pro parkování je vyhrazen prostor před pronajímanou budovou vyznačený v příloze č. 1.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předmětné nemovitosti užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit nájemné.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním nebytových prostor a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to do výše 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ (zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.) a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých nemovitostech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmětné nemovitosti.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětných nemovitostí.
5. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých nemovitostech. Způsobí-li nájemce na pronajatých nemovitostech škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
6. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy, pořídit v souladu s platnými protipožárními předpisy hasicí přístroje a zajistit jejich revize.
7. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických a plynových spotřebičů, které v pronajatých nemovitostech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
8. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických a plynových spotřebičů, které v pronajatých nemovitostech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
9. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
10. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu, jeho část či příslušenství do podnájmu třetí osobě jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele; a to i na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu.
11. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.

12. Nájemce bude zabezpečovat úklid chodníků před předmětem nájmu, v důsledku porušení této povinnosti nese plnou odpovědnost za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých nemovitostí za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.

## VIII.

### Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout :
  - ♦ **Písemnou dohodou smluvních stran.**
  - ♦ **Písemnou výpovědí.** Výpověď může dát každá ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí **3 kalendářní měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
  - ♦ **Odstoupením od smlouvy.** Odstoupit od smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran, a to z důvodu stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně.
  - ♦ Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě, že nájemce, který je v prodlení s úhradou nájemného, nesplní svou povinnost ani v dostatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla pronajímatelem poskytnuta, a dále v případě jiného hrubého porušení povinností z nájmu nemovitostí vyplývajících. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení nájemci. Ustanovení předchozího odstavce zůstává nedotčeno.
2. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy předmětné nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajímatel i nájemce vyrovnají do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.

## IX.

### Platnost a účinnost smlouvy, Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 8. 2015**
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.



**X.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

**10. 08. 2015**

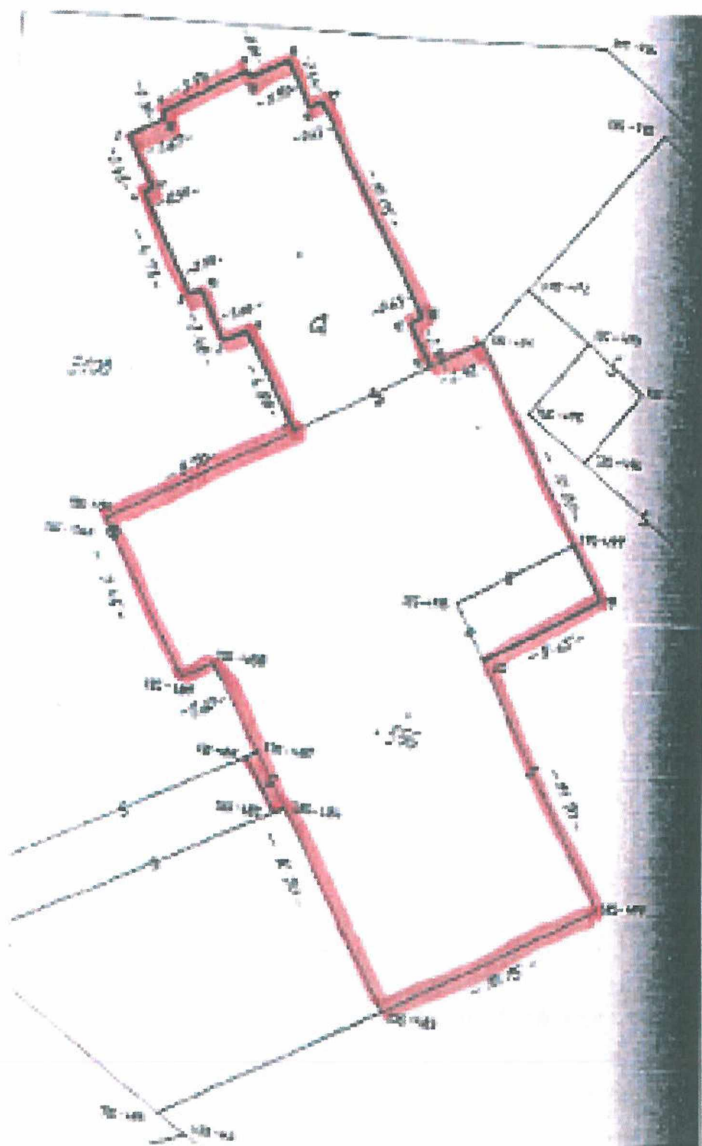
V Kyjově dne .....

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**



b) Výřez z geometrického plánu



Za věcnou správnost:  
Za soulad s právním řádem  
Datum: 23.4.2015

# Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu uzavřené dne 10.8.2015 mezi stranami:

## MĚSTO KYJOV

zastoupeno :

sídlo :

IČ/DIČ :

Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

00285030/CZ00285030

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

## Sociálně-psychiatrické centrum – Fénix, o.p.s

jednající:

sídlo:

IČ:

Žeraviny 21, 696 63 Žeraviny

29369266

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

var.symbol:

### I.

Předmětem tohoto dodatku je krátkodobé snížení sjednaného nájemného za období od 1. dubna 2020 do 30. června 2020 o třicet procent.

Výše měsíčního nájemného činí 10.709,00 Kč, po snížení o 30% dle tohoto dodatku **7.496,00 Kč**. Celkové snížení za měsíce duben – červen 2020 činí 9.639,00 Kč.

O tomto snížení nájemného rozhodla na své 47. schůzi konané dne 25.5.2020 Rada města Kyjova za účelem podpory podnikatelů a obnovení jejich činnosti ve městě Kyjově po skončení nouzového stavu v České republice a omezujících opatření v souvislosti s pandemií koronaviru.

**Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu zůstávají beze změn.**

### II.

Dodatek bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že dodatek uveřejní v registru smluv Město Kyjov.

Dodatek nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.



Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálů, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že s obsahem dodatku souhlasí, že byl uzavřen po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne - 8. 06. 2020

za věcnou správnost:

Za soulad s právním řádem

Datum: 03.06.2020