

## Smlouva o nájmu

kteřou uzavřely v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

1. **Město Hlinsko**

sídlem Poděbradovo nám. 1, 539 23 Hlinsko  
 IČ 00270059  
 DIČ CZ00270059  
 zastoupené Miroslavem Krčilem, DiS., starostou města  
 (dále také jen „**pronajímatel**“)

a

2. **Oblastní charita Nové Hrady u Skutče**

sídlem Chotovice 31, 570 01 Litomyšl  
 IČ 60102411  
 jednající Blanka Vopařilová, ředitelka  
 (dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

### I.

#### Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy – objekt občanské vybavenosti, č.p. 677, Adámkova třída v Hlinsku, která se nachází na pozemku parcelní číslo st. 556, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.
2. V nebytovém prostoru specifikovaném v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 36,2 m<sup>2</sup>, který je určený k provozování sociálně terapeutických dílen pro občany města Hlinska a jeho místních části a je popsán v příloze č. 1.
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

### II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytový prostor, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „**předmět nájmu**“).

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání předmětu nájmu omezen (např. právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

### **III. Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory k provozování sociálně terapeutických dílen pro občany města Hlinska a jeho místních částí. Nájemce je rovněž povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

### **IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení**

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly dle sazeb schválených usnesením Rady města Hlinska č. 44/2003/8 ze dne 17. 3. 2003 ve výši **Kč 11.729,- ročně** (příloha č. 1).

**Nájemné činí měsíčně celkem Kč 977,-.**

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit formou záloh náklady na vodné a stočné (dále jen „náklady za služby“), a to měsíčně ve výši:

Kč 1.000,- za vodné a stočné,

a to spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

**Nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním nebytových prostor činí měsíčně celkem Kč 1.977,-.**

Spotřeba energií (vodné a stočné) bude nájemci zúčtována dle skutečných nákladů k datu vyúčtování pronajímateli. Další odběr energií (el. energie a plyn) sjedná nájemce s jednotlivými správci sítí svým jménem.

3. Nájemné dle bodu 1 a zálohy na služby dle bodu 2 jsou splatné vždy **do 15. dne příslušného kalendářního měsíce**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, č. [REDACTED] variabilní symbo [REDACTED]. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
5. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zvláštní právní předpis (zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění). Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
6. Dostane-li se pronajímatel nebo nájemce do prodlení s peněžitým plněním dle odst. 3, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však Kč 10,- za každý, i započatý měsíc prodlení (zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění).
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem za uplynulé období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí.
8. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
  - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;

- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku Kč 5.000,-; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče);
- g) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit způsob užívání předmětu nájmu a vyžádat si jeho souhlas;
- h) sjednat příslušný druh pojištění na vlastní zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
- i) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- j) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- k) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
- l) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## 2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
- b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
- d) zajistit komplexní úklid přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a posypu,
- e) pojistit budovu proti škodám živelným;
- f) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

## **VI. Doba nájmu**

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou**, počínaje dnem **1. června 2016**.
2. Nájem končí:
  - a) písemnou výpovědí
  - b) písemnou dohodou smluvních stran

**Nájemce i pronajímatel** má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď nemusí být odůvodněna.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Pokud je smluvní stranou nájem vypovězen bez výpovědní doby, je nezbytné tuto výpověď odůvodnit. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje neplacení nájemného po dobu delší než 3 kalendářní měsíce, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich částí do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení konkursu na nájemce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce nebytové prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady za opravy nebytových prostor nad obvyklé opotřebení, uhradí nájemce pronajímateli nejdéle do 15 kalendářních dnů po ukončení nájmu.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

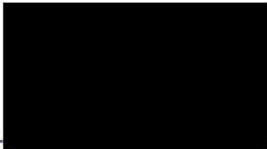
1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou číslovaných písemných dodatků.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinností dne 1. června 2016.
4. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 1.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:  
Schváleno usnesením Rady města Hlinska  
č. 45/2016/1 ze dne 27. 4. 2016  
Vyvěšeno dne: 5. 4. 2016  
Sejmuto dne: 28. 4. 2016

V Hlinsku dne 4. května 2016

v *Choťovicích* dne *5. 6. 2016*

  
Miroslav Krčil, DiS.  
starosta

  
Blanka Vopařilová  
ředitelka



**PŘÍLOHA č. 1**

<b>Nebytový prostor</b>	<b>Plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>Sazba nájemného za m<sup>2</sup></b>	<b>Nájemné</b>
Dílna č. 1	14,40	324,00	4 665,60
Dílna č. 2	21,80	324,00	7 063,20
<b>Celkem</b>	<b>36,20</b>		<b>11 728,80</b>

