



S004P01HYU29

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Smluvní strany:

Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám. 53/1, Hodonín, PSČ 695 01

zastoupeno Bc. Jiřím Mrákou, pověřeným zaměstnancem Města Hodonína na základě usnesení rady města č. 2424 ze dne 12.5.2020

IČO: 00284891

DIČ: CZ699001303

(dále jen "pronajímatel")

a

Psychocentrum Domeček Hodonín, o. p. s.

se sídlem Skácelova 2711/2, Hodonín, PSČ 695 01

zastoupeno Mgr. Veronikou Kubínovou, ředitelkou

IČO: 26931818

(dále jen "nájemce")

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví pozemek p.č.st. 2673, jehož součástí je budova s čp. 2727 (ulice Skácelova 4), vše v katastrálním území a obci Hodonín. V předmětné budově se nachází v I. nadzemním podlaží jednotka č. 04 o výměře podlahové plochy 30,36 m² - dále také jako „předmět nájmu“.
2. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat k činnosti své obecně prospěšné společnosti.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem a touto smlouvou. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možno důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. Zároveň je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu v nezbytné míře užívat společné prostory nacházející se v předmětné nemovité věci.
5. Předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a výslovně prohlašuje, že tento stav odpovídá účelu ujednanému touto smlouvou.

II.

Výše nájemného, úhrada za služby a způsob placení

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši dle evidenčního listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen hradit pronajímateli spolu s nájmem rovněž zálohy na služby poskytované mu pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu. Dohodnuté roční nájemné včetně záloh na poskytované služby bude nájemce platit pravidelnými měsíčními splátkami nejpozději do posledního dne následujícího měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky Hodonín, č. účtu: 1664700207/0100, VS 2727004001. V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu nebo záloh za poskytované služby v plné výši a termínu, zaplatí nájemce úrok z prodlení dle platné právní úpravy. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je to považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn nájem vypovědět.
2. Zálohy na poskytované služby jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a budou jednorázově vyúčtovány vždy po skončení kalendářního roku v termínech dle platných předpisů.
3. K úpravě cen služeb a tedy i záloh dojde při změně cenových předpisů, popřípadě změně cen dle místních podmínek nebo po vyúčtování služeb. Každou změnu oznámí pronajímatel nájemci zasláním nové přílohy a ten je povinen ji od stanoveného období respektovat a hradit.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.
2. Smluvní strany se dohodly, že lze nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. K poslednímu dni výpovědní lhůty se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na náklady nájemce.
3. Porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy je považováno za závažné porušení smlouvy a je důvodem pro odstoupení pronajímatele od smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce přijetí výpovědi odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabráni (např. nesdělí změnu adresy), bude výpověď považována za doručenou v den, kdy se vrátí zpět z pošty pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou. Umožní-li nájemce užívat jednotku třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby ji užíval sám.

2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení jednotky za okolností, za které odpovídá nájemce, odpovídá nájemce za takto vzniklé škody a je povinen odstranit na své náklady tyto závady a poškození. Pokud tak v přiměřené lhůtě neučiní, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
4. Běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí jeho udržování a čištění včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání. Jedná se zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení jednotky ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
5. Za drobné opravy, které si bude nájemce hradit vlastními náklady, se považuje pro účely této smlouvy následující:

Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy jednotky a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí jednotky a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

5.1.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahu a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámku včetně elektronického otevírání vstupních dveří jednotky a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru jednotky,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodu datových sítí, signálu analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a Centrálního vysavače, opravy elektronických systému zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro jednotku,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro jednotku, výměny sifonu a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace měřidel jednotky podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladu na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů jednotky teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátoru prostorové teploty u systému vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoku, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetu, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlu etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatu etážového topení; nepovažují se však za ne opravy radiátoru a rozvodu ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětu uvedených v písmenech g) a h).

5.2.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy jednotky a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 4.1., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladu na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladu na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

5.3.

Přesáhne-li součet nákladu za drobné opravy uvedené v odstavci 5.1. a 5.2. v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy jednotky, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

5.4.

Podlahovou plochou jednotky se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch jednotky a všech prostorů, které jsou s jednotkou užívány, a to i mimo jednotku, pokud jsou užívány výhradně nájemcem jednotky, podlahová plocha sklepu, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonu, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

6. V případě, že dojde k výměně předmětu vnitřního vybavení z důvodu na straně nájemce, hradí nájemce tuto výměnu v plné výši.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit a umožnit vstup do předmětu nájmu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.
8. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny měnicí vzhled objektu.
9. Smluvní strany si ujednaly, že pro případ, kdy nájemce bude v předmětu nájmu chovat zvíře, bude nájemce hradit zvýšení náhrady nákladů spojených s úklidem společných prostor v domě, s výtahem a osvětlení společných prostor, a to počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce začne takové zvíře chovat.
10. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu dobré mravy, pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů – zejména domovní řád pronajímatele. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že byl s předmětným domovním řádem seznámen.
11. Pokud nájemce nechá zhotovit duplikáty klíčů od vchodových dveří do domu, je povinen nahlásit správci bez zbytečného odkladu jména osob, které tyto duplikáty obdrží.
12. Nájemce je povinen minimálně jednou ročně na základě předchozí prokazatelně doručené výzvy v termínu v této výzvě uvedeném umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly (např. stavu užívání, počtu osob, zjištění stavu a odpočtu měřidel, apod.).
13. Nájemce je povinen v případě dlouhodobé nepřítomnosti v předmětu nájmu spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí

osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do jednotky v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

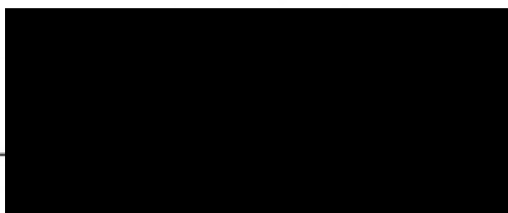
14. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
15. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
16. Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy společných prostor domu a udržování podstaty budovy.

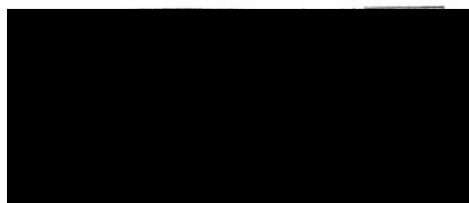
V.

Závěrečná ujednání

1. Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými a nájemce je povinen pronajatý majetek uvést vlastním nákladem do původního stavu jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Pro případ porušení závazků uvedených ve smlouvě se sjednává, že strana, která závazek porušila, uhradí oprávněné straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ. Smluvní pokuta, ať již vyúčtovaná nebo zaplacená, nemá vliv na možnost samostatně uplatnit náhradu škody.
3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran. Tuto smlouvu lze měnit, respektive doplnit pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými souhlasnými projevy smluvních stran. Toto ustanovení se netýká výše nájmu a služeb.
5. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy smlouvy.
6. Všichni účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle a že nebyla uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.
7. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města dne 22. 9. 2020 usnesením č. 2952.

V Hodoníně dne: 21. 12. 2020




pronajímatel

EVIDENČNÍ LIST
pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.01.2021

Uživatel	Psychocentrum Domeček Hodonín, o.p.s.	IČO	26931818
Adresa	Skácelova 2727/4 695 01 Hodonín	Kategorie	
Číslo bytu	4	Velikost	1+0
Variabilní symbol	2727004001	Příslušenství	
Číslo jednací smlouvy		Podlaží	1
Počet osob pro služby	1	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.01.2021	Počet osob evidenční	1
Do	31.12.2021	Směrné číslo (Bytový Fond)	15
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Napětí	0
Komíny	0	Výtah	N
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ	Topení	dálkové
Splatnost	poslední den následujícího měsíce	STA	0
		Sazba za m2	75,00

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	2 277,00	V Dohoda za m2(-KP)		Platební příkaz
Vodné stočné	200,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplo	596,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	200,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Úklid	110,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Společná elektřina	22,00	S Stanoveno		Platební příkaz
STA	10,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Nájem STA	5,00	V Stanoveno		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>2 282,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>1 138,00</i>			
<i>Měsíční předpis celkem</i>	<i>3 420,00</i>			
Platební příkaz	3 420,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
pokoj 1	dálkové	18,10	0,00	0,00	18,10	18,10
WC	dálkové	1,03	0,00	0,00	0,21	1,03
sklep 0,5	žádné topení	8,49	0,00	0,00	0,00	4,24
sprchový kout	dálkové	1,50	0,00	0,00	0,30	1,50
předsíň+k.k.	dálkové	5,49	0,00	0,00	5,49	5,49
Celkem		34,61	0,00	0,00	24,10	30,36

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom(a) povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento prostor a to bez zbytečného odkladu; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

Pronajímatel



STEJNOPSIS

Notářský zápis

sepsaný dne 21.12.2020 (slovy dvacátého prvního prosince roku dvoutisícího dvacátého) v notářské kanceláři v Hodoníně, notářkou JUDr. Ivanou Šafaříkovou, k žádosti přítomných účastníků, jimiž jsou-----

Psychocentrum Domeček Hodonín, o.p.s., IČ 26931818, se sídlem Hodonín, Skácelova 2711/2, PSČ 695 01, která je zapsána u Krajského soudu v Brně, v rejstříku obecně prospěšných společností v oddílu O, vložce 239, jejíž existence mi byla prokázána výpisem z rejstříku ze dne 21.12.2020, zastoupeno Mgr. Veronikou Kubinovou, [redacted] Hodonín, -----
---jako osoba povinná,-----

Město Hodonín, IČ 00284891, se sídlem Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, PSČ 695 35, jehož jménem jedná na základě pověření zaměstnanec Města Hodonín Bc. Jiří Mráka, [redacted] 69501 Hodonín, -----
---jako osoba oprávněná,-----

kteří přede mnou prohlásili, že jsou oba způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, jejichž totožnost byla prokázána platnými úředními průkazy, oprávnění k jednání za Město Hodonín prohlášením Bc. Jiřího Mráky, a kteří požádali o sepsání této-----

**dohody se svolením k vykonatelnosti
dle § 71b notářského řádu.**

I.

--Přítomní účastníci – zástupce Města Hodonín a zástupkyně Psychocentra Domeček Hodonín, o.p.s. shodně prohlašují, že dne 21.12.2020 (slovy dvacátého prvního prosince roku dvoutisícího dvacátého) uzavřeli nájemní smlouvu, podle které Město Hodonín, jako pronajímatel, pronajalo Psychocentru Domeček Hodonín, o.p.s. jako nájemci jednotku č. 4, v domě č.p. 2727, v Hodoníně na ulici Skácelova č. orientační 4, o výměře podlahové plochy 30,36 m², nacházející se v prvním nadzemním podlaží domu č.p. 2727, na dobu určitou jednoho roku, a to od 1.1.2021 (slovy prvního ledna roku dvoutisícího dvacátého prvního) do 31.12.2021 (slovy třicátého prvního prosince roku dvoutisícího dvacátého prvního) s možností prodloužení po vzájemné dohodě smluvních stran.-----

II

---Psychocentrum Domeček Hodonín o.p.s. prohlašuje, že se zavazuje pro případ, kdy dojde k ukončení nájmu, vyklidit a předat předmětnou jednotku v odstavci I. blíže uvedenou, jejíž nájemcem se stala na základě nájemní smlouvy ze dne 21.12.2020

Strana druhá

(slovy dvacátého prvního prosince roku dvoutisícího dvacátého) Městu Hodonín a to nejpozději do 15 /patnácti/ dnů ode dne skončení nájmu bytu.-----

---Město Hodonín tento závazek Psychocentra Domeček Hodonín o.p.s. přijímá.-----

III.

---Povinný Psychocentrum Domeček Hodonín o.p.s. a Město Hodonín shodně prohlašují, že se dohodli na přímé vykonatelnosti tohoto notářského zápisu dle § 71b not. řádu s tím, že Psychocentrum Domeček Hodonín o.p.s. jako osoba povinná **s o u h l a s í s touto vykonatelností ve prospěch osoby oprávněné Města Hodonín**, a to pro případ, že Psychocentrum Domeček Hodonín o.p.s. nevyklidí a nepředá do užívání Městu Hodonín předmětný byt ve lhůtě nejpozději do 15 /patnácti/ dnů ode dne skončení nájmu bytu. -----

---Psychocentrum Domeček Hodonín o.p.s. výslovně prohlašuje, že jako osoba povinná dává Městu Hodonín, jako osobě oprávněné, výslovný souhlas k tomu, že tento notářský zápis bude vykonatelný podle příslušného ustanovení o.s.ř., jako exekuční titul co do povinnosti Psychocentra Domeček Hodonín o.p.s. vyklidit jednotku č. 4, v domě č.p. 2727, v Hodoníně na ulici Skácelova, č. orientační 4, o výměře podlahové plochy 30,36 m², nacházející se v prvním nadzemním podlaží domu č.p. 2727 a předat tuto vyklizenou jednotku Městu Hodonín nejpozději do 15 /patnácti/ dnů ode dne skončení nájmu jednotky. -----

---Veškeré smluvní vztahy, vyplývající z této dohody se řídí ustanovením tohoto notářského zápisu a vztahy, výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku, občanského soudního řádu, notářského řádu a předpisy souvisejícími.-----

---O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten, jimi v celém rozsahu schválen a spolu se mnou, notářkou, vlastnoručně podepsán. -----

Mgr. Veronika Kubinová, v.r.
Bc. Jiří Mráka, v.r.
za Město Hodonín

L.S.

notářka

---Potvrzuji, že tento stejnopis tohoto notářského zápisu doslovně souhlasí s notářským zápisem sepsaným [redacted] pod č.j. NZ 211/2020 a je vyhotovený dne 21.12.2020 (slovy dvacátého prvního prosince roku dvoutisícího dvacátého). -----

[redacted]

notářka

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VYDAVATELE
Podle ověřovací knihy Městského úřadu HODONÍN

Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Hluboké nad Vltavou
poř. č. vidimace VI/46/2020 tento/tato úplný/á* - částečný/á* opis*/kopie*,
obsahující stran
souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byl/a pořízen/a a tato listina je
prvopisem*
ověřenou vidmouvanou listinou*
listinou, která je výstupem z autorizované konverze dokumentu*
opisem nebo kopií pořízenou zepisu*
stejnopisem písemného vyhotovení rozhodnutí nebo výroku rozhodnutí*,
A

obsahujícím stran.
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, obsahuje/neobsahuje* viditelný zajišťovací prvek.

[illegible]

OSVOBOŽENO
OD SPRÁVNÍHO POPLATKU

8/10/2 p's m.c.
1/22- 634/0453