

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

**Město Domažlice**, se sídlem náměstí Míru 1, Domažlice, PSČ 344 01, IČ: 00253316, zastoupené starostou Ing. Miroslavem Machem  
*na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)*

a

**Městské centrum sociálně rehabilitačních služeb - domov pro seniory**, se sídlem Baldovská 638, 344 01 Domažlice - Týnské Předměstí, IČ: 48344958, zastoupené Mgr. Venuší Klimentovou, ředitelkou  
*na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)*

tuto

## **nájemní smlouvu**

v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 638 (stavby občanského vybavení) umístěné na pozemku p. č. st. 3617 (zastavěná plocha a nádvoří) obci Domažlice, části obce Týnské Předměstí (dále též jen „**budova č. p. 638**“) a pozemku p. č. st. 818/1 v k. ú. Domažlice, jehož součástí je budova č. p. 84 (bytový dům) v obci Domažlice, části obce Dolejší Předměstí (dále též jen „**budova č. p. 84**“). Budova č. p. 638 a budova č. p. 84 jsou pro potřeby této smlouvy společně označovány dále též jen jako „**budovy**“.
2. Pronajímatel je dále výlučným vlastníkem pozemků p. č. 5412 a p. č. 5413, oba druh pozemku: ostatní plocha v katastrálním území a obci Domažlice (dále též jen „**pozemky**“).

### **II.**

#### **Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci část nebytových prostor v budově č. p. 638 o celkové výměře 1204,75 m<sup>2</sup>, a to místnosti uvedené v seznamu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy, část nebytových prostor v budově č. p. 84 o celkové výměře 202,39 m<sup>2</sup>, a to místnosti uvedené v seznamu, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy, a pozemky.
2. Místnosti uvedené v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této smlouvy a pozemky tvoří předmět nájmu dle této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory budov.
4. Předmět nájmu se pronajímá za účelem, aby v něm nájemce provozoval činnosti, které jsou uvedeny jako předmět činnosti nájemce v jeho zřizovací listině.
5. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako doba neurčitá.
6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.
7. Správu předmětu nájmu vykonává společnost Domažlická správa nemovitostí spol. s r. o. na základě mandátní smlouvy, uzavřené mezi ní a pronajímatelem (dále jen „**správce**“). Na správce je nájemce oprávněn se obracet ohledně zajištění a provedení údržby, oprav,

kontrol předmětu nájmu v souvislosti s jeho správou. Nájemce je povinen informovat správce o zjištěných poruchách a haváriích, dalších vadách předmětu nájmu a o nutnosti jejich odstranění. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli.

### III.

#### Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši **182.151,82 Kč za kalendářní rok** bez daně z přidané hodnoty, přičemž nájemné za užívání budovy č.p. 638 činí 156.022,86 Kč a nájemné za užívání budovy č.p. 84 a pozemků činí 26.128,96 Kč. Ke sjednané částce nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů.
2. Nájemné je splatné vždy do 30. dubna kalendářního roku, za který je hrazeno, převodem na účet pronajímatele u \*\*\*, č. účtu \*\*\*, a to v případě platby nájemného za užívání budovy č. p. 638 na variabilní symbol \*\*\* a v případě platby nájemného za užívání budovy č. p. 84 a pozemků na variabilní symbol \*\*\*.

### IV.

#### Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Vedle sjednaného nájemného se nájemce zavazuje platit veškeré náklady za veškeré služby, které bude pronajímatel nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu poskytovat (dále též „**náklady na služby**“). Pronajímatel bude nájemci poskytovat tyto služby:
  - a) dodávky tepla a teplé užitkové vody,
  - b) dodávky vody a odvod odpadních vod,
  - c) dodávky elektrické energie s výjimkou dodávek elektrické energie pro kuchyň v budově č. p. 638, které si zajišťuje nájemce sám a na vlastní náklady na základě smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem elektrické energie (spotřeba elektřiny pro kuchyň je měřena samostatným elektroměrem, EAN \*\*\*\*\*).
2. Na náklady na služby je nájemce povinen hradit roční zálohy ve výši uvedené v této smlouvě případně později stanovené správcem, a to vždy do 30. 4. kalendářního roku, na který jsou zálohy hrazeny, převodem na účet pronajímatele u \*\*\*, č. účtu \*\*\*, a to na níže uvedené variabilní symboly. Správce je oprávněn kdykoli upravit výši záloh oznámením doručeným nájemci.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše záloh na jednotlivé služby podle odst. 1 poskytované v souvislosti s užíváním **budovy č.p. 638** bude činit
  - a) dodávka tepla a teplé užitkové vody: 266.800,00 Kč ročně,
  - b) dodávka elektrické energie: 42.000,00 Kč ročně,
  - c) dodávka vody a odvod odpadních vod: 77.400,00 Kč ročně,tyto zálohy budou hrazeny pod **variabilním symbolem \*\*\***.  
Smluvní strany se dále dohodly, že výše záloh na jednotlivé služby podle odst. 1 poskytované v souvislosti s užíváním **budovy č. p. 84** bude činit
  - d) dodávka tepla a teplé užitkové vody: 176.300,00 Kč ročně,
  - e) dodávka elektrické energie: 57.000,00 Kč ročně,
  - f) dodávka vody a odvod odpadních vod: 51.300 Kč ročně,tyto zálohy budou hrazeny pod **variabilním symbolem \*\*\***.
4. Smluvní strany se dohodly, že při stanovení výše záloh na služby a jejich změnách se bude postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb.
5. Zúčtovacím obdobím pro potřeby rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby je kalendářní rok.

6. Smluvní strany dále sjednávají, že vyúčtování skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby za zúčtovací období bude pronajímatel provádět prostřednictvím správce, a to nejpozději do 30.4. následujícího zúčtovacího období. Správce tak bude přímo nájemci zasílat vyúčtování a oznamovat výši přeplatků či nedoplatků a novou výši záloh na služby. Nedoplatek vylpynuvší z vyúčtování je splatný do 31.8. roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno, přeplatek uhradí pronajímatel nájemci ve stejné lhůtě. Vyúčtování bude prováděno podle pravidel uvedených v příloze č. 4 této smlouvy. Nájemce s tímto způsobem provádění vyúčtování souhlasí.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
  - a) zajistit na vlastní náklady provozní revize zařízení v jeho vlastnictví umístěných v předmětu nájmu, u kterých je povinnost revidovat daná právními předpisy, a to dle příslušných obecně závazných předpisů,
  - b) zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění správce;
  - c) podávat správci návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, rekonstrukce a investice, a to nejpozději do 15. 9. roku, který předchází kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy, úpravy a investice realizovat;
  - d) nahlásit pronajímateli a správci bez zbytečného odkladu vznik pojistné události související s předmětem nájmu,
  - e) nahlásit pronajímateli a správci podezření ze spáchání trestného činu v případě zjištění ztráty některé z částí předmětu nájmu či její poškození a spolupracovat s orgány činnými v trestním řízení.
  - f) provádět na vlastní náklady pravidelný úklid všech společných prostor budov, přičemž pravidelným úklidem společných prostor se rozumí jejich čištění a zbavení závad alespoň 1 krát týdně,
  - g) zajistit na vlastní náklady likvidaci směsného komunálního odpadu vzniknuvšího v předmětu nájmu,
  - h) provádět na vlastní náklady úklid chodníků a schodišť vyznačených v příloze č. 5 této smlouvy, přičemž úklidem ve smyslu tohoto ustanovení se rozumí čištění chodníků a schodišť a odstraňování závad ve schůdnosti chodníků a schodišť tak, aby nedocházelo k úrazům procházejících osob a škodám na majetku.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, které mu podle této smlouvy neposkytuje pronajímatel.
4. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikované v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
5. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen v příloze č. 3 této smlouvy.

6. Při zajišťování oprav a úprav předmětu nájmu je nájemce povinen respektovat vnitřní předpisy pronajímatele, zejména předpis, kterým se stanoví způsob zadávání veřejných zakázek.
7. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Porušení povinnosti nájemce vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s úpravami předmětu nájmu zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřeveze v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu nájmu bude vystaven písemný protokol.
9. Při nesplnění povinností popsanych v této smlouvě a platných právních předpisech odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli nebo třetím osobám.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci prostřednictvím správce a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
2. Pronajímatel a správce mají právo kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem v souladu s touto smlouvou.
3. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností (kromě povinností, jejichž porušení zakládá podle této smlouvy právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemném oznámení, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## **VII.**

### **Podnájem, výpůjčka**

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části jakékoli užívací právo (podnájem, výpůjčku apod.). V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## **VIII.**

### **Ukončení nájmu**

1. Kterákoli smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech uvedených v této smlouvě.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Podmínky této smlouvy se podle dohody smluvních stran budou aplikovat i na jejich vzájemné vztahy v období od 1. 1. 2017 do doby uzavření této smlouvy.
2. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá pronajímateli z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky této smlouvy).
3. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
4. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
5. Pronajímatel nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
7. Práva vzniklá nájemci z této smlouvy nesmí nájemce postoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom, jedno vyhotovení obdrží správce.

*Příloha č. 1: seznam místností - Baldovská 638*

*Příloha č. 2: seznam místností - Břetislavova 84*

*Příloha č. 3: vymezení rozsahu drobných oprav a běžné údržby*

*Příloha č. 4: pravidla rozúčtování*

*Příloha č. 5 – vymezení chodníků a schodišť, jejichž úklid má nájemce provádět*

Domažlice 21. 2. 2017

---

pronajímatel  
Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta

---

nájemce  
Městské centrum sociálně rehabilitačních  
služeb - domov pro seniory  
Mgr. Venuše Klimentová, ředitelka

**DOLOŽKA**  
**podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem o obcích či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením rady města č. 3561 přijatém na její 74. schůzi konané dne 17. 1. 2017.

---

Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta