

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č.

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno,
zastoupená Ing. Karin Karasovou, starostkou MČ Brno – Královo Pole na základě článku
13 odst. 2 a 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna, ve znění pozdějších
změn – Statutu města Brna.

adresa pro doručování: Úřad městské části města Brna, Brno – Královo Pole,

Palackého třída 1365/59, 612 93 Brno

IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785

Bankovní spojení

v. s. pro prostor na adrese Kabátníkova 220/8: 2200100

v. s. pro prostor na adrese Ptašínského 312/9: 3120100

v. s. pro prostor na adrese Ptašínského 314/11: 3140100

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace

zastoupená: Ing. Miroslavem Foltýnem, ředitelem

sídlo: Sejkorova 2723/6, Židenice, 636 00 Bmo, zapsané v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem

v Brně, oddíl Pr, vložka 24

IČ: 70887039

tel.:

e-mail: info@cssbmo.cz

(dále jen „nájemce“)

PREAMBULE

Smluvní strany konstatují, že dne 24. 8. 2020 uzavřely smlouvu o nájmu prostor, jejímž předmětem byl nájem nebytových prostor v budově č. p. 220 na adrese Brno, Kabátníkova 220/8, v budově č. p. 312 na adrese Brno, Ptašínského 312/9, a v budově č. p. 314 na adrese Brno, Ptašínského 314/11. Smluvní strany uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn, tuto novou **nájemní smlouvu**, která v plném znění nahrazuje smlouvu o nájmu prostor ze dne 24. 8. 2020:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání:

- budovu č. p. 220 na adrese Brno, Kabátníkova 220/8, která je součástí pozemku p. č. 232, mimo všech bytů v budově se nacházejících a mimo místnosti pro úklidovou čet

a místnosti pro náhradní ubytování blíže specifikované v číselníku místností, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy,

- budovu č. p. 312 na adrese Brno, Ptašínského 312/9, která je součástí pozemku p. č. 248, mimo všech bytů v budově se nacházejících a mimo místnosti pro kuchyň s jídelnou blíže specifikované v číselníku místností, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a
- budovu č. p. 314 na adrese Brno, Ptašínského 314/11, která je součástí pozemku p. č. 249, mimo všech bytů v budově se nacházejících a mimo místnosti pro kuchyň s jídelnou blíže specifikované v číselníku místností, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy).

Shora uvedené budovy jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Ponava.

2. Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nemovité věci specifikované v prvním odstavci tohoto článku se všemi jejich součástmi náležejícími k nim (dále jen předmět „nájmu“). Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a za podmínek dále stanovených touto smlouvou.
4. Nájemce je oprávněn užívat příjezdovou cestu do vnitrobloku budov nacházející se na adrese Kabátníkova 220/8, Ptašínského 312/9 a Ptašínského 314/11, a to za účelem zajištění zásobování a rozvozu obědů. Nájemci je dále touto smlouvou sjednáno právo přístupu na rampu nacházející se v tomto vnitrobloku a dále do pokračujících prostor kuchyně, a to pro účely nakládky obědů určených k rozvozu.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude sloužit pro poskytování pečovatelské služby, odlehčovací služby, denního stacionáře a služeb s těmito službami souvisejícími.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
3. Předmět nájmu nájemce již užívá a pokračuje v užívání, z tohoto důvodu nebude sepsován předávací protokol.

III. Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu neurčitou účinností od 1. 1. 2021.

IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a činí 804 Kč, slovy: osm set korun českých (dále jen „nájemné“) za rok.
2. Nájemné bude uhrazeno do 10. dne druhého měsíce příslušného roku.
3. Nájemce je kromě nájemného povinen hradit pronajímateli zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které zajišťuje pronajímatel. Výše těchto záloh za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je sjednána takto:

- výše měsíční zálohy pro budovu Brno, Kabátníkova 220/8:

• vodné stočné:	3 300 Kč
• teplo:	12 700 Kč
• teplá voda:	6 000 Kč
• společná el.	36 000 Kč

celkem: 58 000 Kč

- výše měsíční zálohy pro budovy Brno, Ptašínského 312/9 a 11:

• vodné stočné:	3 000 Kč
• teplo:	12 000 Kč
• teplá voda:	6 800 Kč
• společná el.	3 300 Kč

celkem: 25 100 Kč.

Zálohy jsou splatné měsíčně, a to do posledního dne příslušného měsíce, jehož se úhrady týkají, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy a pod odpovídajícím variabilním symbolem. Za den úhrady se považuje den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

Pro určení rozdělení nákladů za energie v domech Ptašínského 9, Ptašínského 11 a Kabátníkova 8, Brno byl dohodou stran stanoven poměr 25% pro pronajímatele a 75% pro nájemce.

4. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy je pronajímatel oprávněn výši zálohy přiměřeně upravit, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro tuto úpravu. Změna výše záloh za služby poskytovaných pronajímatelem musí být nájemce písemně oznámena nejméně 30 dnů předem.
5. Pronajímatel je povinen provést jedenkrát ročně vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to zpravidla do 30. 4. následujícího roku. Nájemce je oprávněn se k tomuto vyúčtování písemně vyjádřit nejdéle do 30 dnů po doručení tohoto vyúčtování. Přeplatky a nedoplatky z tohoto vyúčtování jsou splatné nejpozději do 31. 8. kalendářního roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno. Pro rozúčtování přeplatek a nedoplatek z vyúčtování je dohodou stran stanoven poměr 25 % pro pronajímatele a 75% pro nájemce.

6. Nájemce souhlasí s tím, že případné přeplatky z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem započítány oproti případnému dluhu na nájemném nebo úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
7. Nad rámec ceny nájmu a shora uvedených úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu si nájemce sám zajišťuje a hradí tyto další služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - likvidace komunálního odpadu (t. č. zajišťuje společnost FCC Česká republika, s.r.o.)
 - ekologická likvidace nebezpečných odpadů (t. č. zajišťuje společnost EKOM CZ a.s.)
 - úklid společných prostor
 - telekomunikační služby
 - příjem rádio/TV (nájemce hradí televizní a rozhlasový poplatek).

V.

Opravy a údržba

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (čl. II odst. 1), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nájemce se zavazuje udržovat v průběhu užívání předmětu nájmu pořádek a čistotu v pronajatých prostorách.
4. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než

- jak je uvedeno v čl. II. odst. 1 (v případě změny sjednaného účelu nájmu je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost písemně pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas).
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
 6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
 7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem).
 8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
 9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
 10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
 11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
 12. Nájemce smí opatřit budovu a jiná obvyklá místa (včetně venkovních prostor) v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a informačními znameními či cedulemi a informačními vitrinami.
 13. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn v obvyklou provozní dobu nájemce v pracovní dny vstupovat do předmětu nájmu (za účasti nájemce, jeho zaměstnance či jím pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to po předchozím písemném oznámení alespoň 2 pracovní dny předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
 14. Pronajímatel dává nájemci na vědomí, že předmět nájmu je zařazen do Fondu krytí škod statutárního města Brna, jenž je zřízen za účelem úhrad škod vzniklých na majetku statutárního města Brna.

VII.

Ukončení smluvního vztahu

1. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce i pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době v trvání 6 měsíců. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit, a předat předmět nájmu zpět nejpozději do 30 dnů od skončení nájemní doby. Zároveň je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu způsobilého k řádnému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 1. 2021.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Uzavření této smlouvy mezi stranami bylo schváleno na schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole dne usnesením č.....

Příloha č. 1: číselník místností dle inventurních seznamů

V Brně dne

V Brně dne 21.1.2021

.....

.....

Ing. Karin Karasová
starostka MČ Brno-Královo Pole

Ing. Miroslav Foltýn,
ředitel Centra sociálních služeb, p. o.