

Agendové číslo: o201700004  
Evidenční číslo: o201700004  
Evidenční odbor: OMM/4/2017/Ša

výtisk č. 1



## SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi účastníky:

### **STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV**

sídlo: Zborovská 4602, 430 28 Chomutov  
zastupuje: JUDr. Marek Hrabáč, primátor  
IČ: 00261891  
DIČ: CZ00261891  
bankovní spojení: Komerční banka, a. s. regionální pobočka Chomutov  
číslo účtu: 190000626441/0100  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Masopust, z.s.**

sídlo: náměstí Dr. Beneše 1919/23, Chomutov 430 01  
adresa pro doručování: náměstí Dr. Beneše 1919/23, Chomutov 430 01  
IČ: 26604205  
DIČ: -  
zastupuje: Mgr. Vladislava Prollová, předseda  
telefonní kontakt: 774492302  
email: info@cafe-atrrium.cz  
bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
číslo účtu: 2800045548/2010  
plátce DPH: ne  
(dále jen „nájemce“)

### **I.**

#### **Prohlášení**

Pronajímatel je vlastníkem **nemovitých věcí**:

- **pozemku** parc. č. **122** o výměře **1.019 m<sup>2</sup>** vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm zřízená **stavba** č.p. **38**.

zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **1** pro katastrální území Chomutov I u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci v nemovitých věcech uvedených v čl. I. do dočasného užívání prostor, který tvoří: **místnost č. 5** o celkové výměře 59,53 m<sup>2</sup> + společně užívané vedlejší prostory - chodba, výtah, schodiště a sociální zařízení ve II.NP (dále jen „předmět nájmu“).

2. Nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.
3. Předmět nájmu je vyznačen v situaci, která je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1.
4. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci ke dni vzniku nájmu.

### III.

#### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití prostoru nesloužícího k podnikání. V předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce, ve které se bude uskutečňovat předmět činnosti spolku: kancelář, zázemí pro zaměstnance Masopust, z.s., prostor pro týmové porady a individuální schůzky s klienty Klubu Esprit a sociálních služeb.
2. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

### IV.

#### Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou** s účinností **od 1. 2. 2017**.

### V.

#### Nájemné a platby za služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou a činí **6.200,- Kč ročně**.
2. Vzhledem k tomu, že nájem nemovité věci je od DPH osvobozen a že nájemce není plátcem DPH, nebude DPH připočítávána k nájemnému. K paušálním částkám za služby DPH připočítávána bude. DPH bude účtována ve výši sazby podle platných právních předpisů.
3. Nájemné je splatné pololetně, a to polovina ročního nájemného vždy do 15.1. a druhá polovina ročního nájemného do 15.7. příslušného kalendářního roku bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem **9420000467**. Alikvotní část nájemného za první pololetí kalendářního roku 2017 činí **2.583,- Kč** a je splatná ke dni **28. 2. 2017**.
4. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy složit na účet pronajímatele vedený u Komerční banky v Chomutově č. **6015-626441/0100** a variabilní symbol **9420000000** kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného tj. **1.550,- Kč**. Kauce bude nájemci vrácena při skončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce bude nájemné dlužit nebo způsobí na nemovitých věcech uvedených v čl. I. škodu, má pronajímatel právo kdykoliv uspokojit svoji pohledávku ze zaplacené kauce. V případě, že pronajímatel použije kauci či její část k umoření dluhu nájemce vůči pronajímateli, je nájemce povinen do 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele doplnit kauci do původní výše. Nesplnění této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce.

5. Pronajímatel a nájemce sjednali, že služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávka tepla, teplé užitkové vody, studené vody, elektrické energie a plynu budou hrazeny tímto způsobem:

Paušální částka za dodávku el. energie, dodávku tepla a TUV, vodné, stočné a odvod srážkové vody z pronajaté části vedlejších prostor činí vzhledem k rozměru pronajatých prostor ročně **21.000,- Kč** včetně DPH, která je splatná měsíčně vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce tato:

- ve výši **750,- Kč** včetně DPH a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem **9400000056** (elektřina),
- ve výši **1.000,- Kč** včetně DPH a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem **9390000008** (teplo, TUV, voda).

Nájemce se zavazuje paušální částky na odběr služeb hradit včas a ve lhůtách splatnosti uvedených v nájemní smlouvě.

6. Pronajímatel a nájemce sjednali, že veškeré služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména telefonní služby, odvoz odpadu, úklid apod., si nájemce zajistí vlastním jménem a na vlastní náklady tak, že do 30 dnů od uzavření této nájemní smlouvy uzavře s poskytovateli těchto služeb smlouvy na jejich poskytování a podle těchto smluv bude cenu za takto poskytované služby hradit. Ode dne převzetí předmětu nájmu do uzavření příslušných smluv se nájemce zavazuje hradit pronajímateli zálohy na služby ve výši a v termínech určených pronajímatelem.

7. Pokud budou poskytovatelem služeb účtovány pronajímateli úhrady za služby poskytnuté nájemci před uzavřením smluv dle odst. 5 tohoto článku, pronajímatel je nájemci vyúčtuje. Nájemce se zavazuje zaplatit částku uvedenou ve vyúčtování vystaveném pronajímatelem do 14 dnů ode dne jeho doručení. Totéž platí, pokud nájemce poruší svou povinnost příslušné smlouvy uzavřít.

8. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července jednostranně zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. března příslušného roku. V tomto oznámení bude nájemci dána na vědomí výše inflace za předchozí rok a částka, o jakou se nájemné zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení uvedených.

9. V případě, že nájemce neuhradí nájemné ve stanovené lhůtě, bude pronajímatel požadovat úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení bude stanovena podle předpisů práva občanského.

10. Neuhradí-li nájemce dlužné nájemné ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl pronajímatelem vyzván, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

2. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
3. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a s touto smlouvou.
4. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani pokud by tato změna nepůsobila zhoršení poměrů v nemovité věci, nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
5. Nájemce provádí běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu a hradí náklady na tyto činnosti. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, nemá však právo na to, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc.
6. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Podmínkou souhlasu je dohoda nájemce s pronajímatelem o tom, co z toho, co nájemce do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, si při odevzdání věci v případě skončení nájmu oddělí a vezme. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, nemá nájemce při skončení nájmu právo na vyrovnání s pronajímatelem podle míry zhodnocení, nebude-li dohodnuto jinak.
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění celé nemovité věci.
7. Nájemce se zavazuje třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických osob nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy.
8. Nájemce se zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají ze zákona o požární ochraně a prováděcích předpisů. Nájemce se dále zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti vyplývající ze zákona o pozemních komunikacích, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování závad ve schůdnosti chodníku, které vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem, a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází předmět nájmu. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce. Nájemce v plné výši odpovídá za škodu, která řádným neplněním jeho povinností dle tohoto bodu vznikne pronajímateli či třetím osobám.
9. Nájemce může předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štítkem, návěstím nebo podobným znamením jen se souhlasem pronajímatele, přičemž platí, že žádost musí být podána pronajímateli písemně a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
10. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat a jej pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.
11. V případě, že nedojde k vyklizení předmětu nájmu v uvedené lhůtě, zavazuje se nájemce, že zaplatí za každý den prodlení s vyklizením smluvní pokutu ve výši 4% měsíčního nájemného bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě.

## VII. Skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li druhá smluvní strana hrubě své povinnosti.
  - a) Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje zejména:
    - nezaplatí-li nájemce dlužné nájemné ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl pronajímatelem vyzván
    - poškozují-li nájemce předmět nájmu či nemovité věci uvedené v čl. I. závažným nebo nenapravitelným způsobem
    - způsobují-li nájemce závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které užívají nemovité věci uvedené v čl. I.
    - užívá-li nájemce neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
  - b) Za hrubé porušení povinností pronajímatele se považuje zejména:
    - přestane-li být předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, a pronajímatel nezjedná nápravu ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl nájemcem vyzván.
3. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## VIII. Schvalovací doložka

Pronajímatel na základě zákona o obcích osvědčuje touto doložkou, že byly splněny veškeré podmínky, jimiž zákon o obcích podmiňuje platnost právního jednání obce při pronájmu nemovitého majetku. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v termínu od **26. 10. 2016** do **14. 11. 2016**. Pronájem byl schválen usnesením Rady statutárního města Chomutova č. **591/16/2** ze dne **5.12.2016**.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich nájemního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají datovou zprávou či prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Odmítne-li adresát takto zaslanou písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přeměrovala zpět k odesílateli.

2. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla (právní osoby), místa podnikání (podnikající fyzická osoba) a zejména změnu adresy pro doručování písemností.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona o svobodném přístupu k informacím a že statutární město Chomutov jako povinný subjekt má povinnost na žádost žadatele poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Smluvní strany dále souhlasí s kompletním zveřejněním této smlouvy včetně osobních údajů na internetových stránkách statutárního města Chomutova a v registru smluv zřízeném zák. č. 340/2015 Sb., a to na dobu neurčitou za účelem transparentnosti veřejné správy.
5. Smluvní vztah se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli a nebyla ujednána v tísní.
8. Tato smlouva obsahuje:
  - přílohu č. 1 - situační plánec, půdorys prostor + foto
  - příloha č. 2 – záměr zveřejnění
  - příloha č. 3 – usnesení Rady města Chomutova
  - příloha č. 4 – seznam movitých věcí
  - příloha č. 5 – stanovy spolku

V Chomutově dne: 3- 02. 2017

V Chomutově dne: 24. 1. 2017

STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV  
JUDr. Marek Hrabáč  
primátor



MASOPUST, z.s.  
náměstí Dr. Beneše 1919/23  
430 01 Chomutov  
IČ: 26604205

Masopust, z. s.  
Mgr. Vladislava Prollová  
předseda