

## Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

1) **Město Domažlice**, se sídlem nám. Míru 1, Domažlice, PSČ: 344 20, IČ: 00253316, jednající starostou Ing. Miroslavem Machem  
*na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)*

a

2) **Diecézní Charita Plzeň**, se sídlem sady 5. května 348/8, Plzeň, PSČ: 301 00, IČ: 49774034, jednající ředitelem Ing. Jiřím Lodrem  
*na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce)*

tuto

### nájemní smlouvu

#### I.

#### Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - objektu chráněného bydlení a sociálně terapeutické dílny bez č. p. / č. e. na stavební parcele č. st. 450/3 a části pozemkové parcely č. 5536 v Kozinově ulici v Domažlicích. Nemovitost se nachází v k. ú. Domažlice, obci Domažlice, část obce Hořejší Předměstí a je zapsána na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

Tento objekt je součástí areálu bývalých tereziánských kasáren a je nemovitou kulturní památkou.

#### II.

#### Předmět a účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy, tedy objekt chráněného bydlení a sociálně terapeutické dílny (dále jen "předmět nájmu") za účelem, aby nájemce předmět nájmu používal k realizaci činnosti sociálních služeb - chráněného bydlení a sociálně terapeutické dílny uvedených jako předmět činnosti ve Stanovách Diecézní Charity Plzeň DCHP III/2.
2. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
3. Doba nájmu je sjednána na dobu neurčitou počínající dnem, kdy bude předmět nájmu písemně předán nájemci na základě protokolu o předání nemovitosti.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.
5. Správu předmětu nájmu vykonává Domažlická správa nemovitostí spol. s r. o. na základě mandátní smlouvy, uzavřené mezi ní a pronajímatelem (dále jen „správce nemovitosti“). Na správce nemovitosti je nájemce oprávněn se obracet ohledně zajištění a provedení údržby, oprav, kontrol předmětu nájmu v souvislosti s jeho správou. Nájemce je povinen informovat správce nemovitosti 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 dohodou ve výši 48.000,- Kč ročně.
2. Nájemné je splatné ročně vždy do 31.12. kalendářního roku, za který je hrazeno, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu 27-6465380207/0100, variabilní symbol 345090101.
3. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2013) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1.4. daného kalendářního roku.

Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádření přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31.3. daného kalendářního roku.

4. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednávají účastníci podle § 544 obč. zák. smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení, nejméně ve výši 50,- Kč za každý i započatý měsíc prodloužení. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu do 14 dnů od doručení jejího vyúčtování. Ujednáním této smlouvy o smluvních pokutách není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinností nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.
5. Úhrady za dodávky služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jako např. poplatky za dodávky el. energie, vody, odvádění odpadních vod, srážková voda, odvoz odpadu nejsou v nájemném obsaženy, budou nájemci účtovány přímo poskytovatelem té které služby na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi poskytovatelem a nájemcem.

#### **IV.**

##### **Prohlášení smluvních stran**

1. Pronajímatel upozornil nájemce na skutečnost, že je předmět nájmu nově zrekonstruován, a to v rámci stavby Změna stavby objektu bývalé kuchyně starých kasáren v Domažlicích na chráněné bydlení a sociálně terapeutickou dílnu - stavební úpravy, nástavba s půdní vestavbou a přístavbou objektu, napojení na stávající, kanalizace, elektro, nová přípojka vody, plynu, úprava zpevněných ploch (dále jen Stavba) a na stavební práce provedené v rámci této Stavby se vztahují záruky poskytnuté zhotovitelem stavby.
2. Pronajímatel se zavazuje uplatňovat práva vyplývající z odpovědnosti za vady zhotovitele Stavby, na něž je nájemce povinen upozornit dle čl. IV. této smlouvy.
3. Projektová dokumentace Stavby je uložena na Odboru správy majetku MěÚ Domažlice, nám. Míru 1, Domažlice.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen:
  - a) zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele, resp. správce budovy;
  - b) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik pojistné události související s předmětem nájmu. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ní vznikne pronajímateli.
2. Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady provozní revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, u kterých je povinnost revidovat daná právními předpisy, včetně revize hromosvodů, a to dle příslušných obecně závazných předpisů.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání, a je povinen udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání.
5. 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.
6. 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 nařízením vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli jednotlivá oprava dle § 5 výše uvedeného nařízení vlády, jestliže náklady na její provedení nepřesáhnou v jednotlivém případě 10.000,- Kč.
7. Nájemce je povinen podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných

- oprav, na rekonstrukce a investice, včetně odhadu nákladů, a to nejpozději do 15.9. roku, který předchází kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy, úpravy a investice realizovat.
8. Nájemce je povinen provádět úklid přílehlého prostranství na vlastní náklady, a to včetně odstraňování nečistot, nepořádku a sněhu a zajištění schůdnosti a sjízdnosti pozemních komunikací v zimním období.
  9. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu v souladu s předloženou a oboustranně odsouhlasenou projektovou dokumentací, a to výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební ani jiné úpravy na předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu finančních nákladů za provedené stavební či jiné úpravy a případnou náhradu za zhodnocení předmětu nájmu pouze za předpokladu, pokud se k tomuto pronajímatel zavázal v oboustranné písemné dohodě, ve které bude specifikována výše finančních náhrad za provedené úpravy.
  10. Nájemce přebírá odpovědnost za celkové zabezpečení předmětu nájmu a odpovídá za škody, které byly prokazatelně způsobeny jeho zaviněním. Nájemce se zavazuje odstranit svým nákladem event. škody způsobené na předmětu nájmu či vnitřním vybavení jeho provozem či osobami jím zmocněnými ke vstupu do předmět nájmu.
  11. Nájemce se zavazuje zajistit, aby osoby, kterým umožní užívat předmět nájmu (klienti nájemce), při jeho užívání dodržovaly zásady občanského soužití, tzn. zejména aby svým chováním nerušily uživatele nemovitostí v okolí předmětu nájmu, tedy především aby nerušily obyvatele okolních domů hlukem, aby neznečišťovaly okolí předmětu nájmu apod.
  12. Nájemce nese odpovědnost za stav předmětu nájmu a z toho plynoucí odpovědnost za škody vzniklé třetí osobě, stejně tak za škody způsobené pronajímateli nájemcem i těmi, kteří v souladu s účelem využití předmětu nájmu mají právo vstupu do vypůjčených nebytových prostorů.
  13. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, odpovídající běžnému opotřebení a době 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 nepřevzme 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.
  14. 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.
  15. Pro případ porušení povinností nájemce plynoucích mu z této smlouvy nebo z právních předpisů, vyjma povinnosti hradit řádně a včas nájemné, jejíž případné porušení je sankcionováno samostatnou smluvní pokutou, sjednávají smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn požadovat od nájemce smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou. K předání předmětu nájmu nájemci dojde na výzvu pronajímatele a za účasti správce budovy. O předání předmětu nájmu bude vyhotoven protokol a podepsán zástupci obou stran a správce budovy. Pronajímatel se zavazuje zaslat výzvu k předání předmětu nájmu ve lhůtě do 50 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Stavby, kterým bude povoleno užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel má právo kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem v souladu s touto smlouvou. K uplatnění tohoto práva pronajímatele je zapotřebí oznámit zamýšlenou kontrolu minimálně 1 pracovní den předem. Rovněž má pronajímatel právo, aby mu nájemce umožnil dle potřeby vstup do předmětu nájmu v případě nutných oprav, s podmínkou oznámení den předem.

## VII.

### Podnájem, pronájem

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.

## VIII.

### Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy

1. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu k jinému účelu, než který byl účastníky této smlouvy dohodnut nebo trpí-li jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda.
2. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce poruší své závazky a povinnosti z této smlouvy vyplývající a takové porušování bude trvat i po uplynutí přiměřené lhůty k odstranění závadného stavu poskytnuté nájemci v písemné výstražce pronajímatele. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy také tehdy, když je předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká škoda.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět také v případě, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, nebo v případě, že předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce zcela nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.
4. Smluvní strany sjednávají ve smyslu ust. § 48 odst. 2 občanského zákoníku, že v případě odstoupení pronajímatele od této smlouvy se tato smlouva a vztah jí založený ruší s účinností ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
5. Nájemní smlouvu je možno ukončit písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran bez udání důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí 1 rok a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi účastníky, které nejsou touto smlouvou výslovně upravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do šedesáti (60) pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
3. Tato smlouva byla sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel a správce budovy obdrží po jednom vyhotovení a nájemce tři vyhotovení smlouvy.
4. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě.
6. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prostě veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 02.04.2012

V Plzni dne 02.04.2012

---

pronajímatel  
Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta

---

nájemce  
Diecézní Charita Plzeň  
Ing. Jiří Lodr, ředitel

**Doložka**  
**podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků**

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu, zejména podmínky pro ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Záměr města pronajmout nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Domažlice v období od 7.2.2012 do 19.3.2012. Pronájem nemovitostí a uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením rady města č. 2051 ze dne 13.3.2012.

---

Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta