

# SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## **Jihomoravský kraj**

se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 449/3, PSČ 601 82 Brno  
zastoupený Mgr. Ing. Taťánou Malou, náměstkyní hejtmana  
IČO: 70888337

DIČ: CZ70888337

Bankovní spojení: č. ú. [REDAKCE] VS [REDAKCE]  
(dále jen „pronajímatel“)

**a**

## **Dům dětí a mládeže Kyjov, příspěvková organizace města Kyjova**

se sídlem Husova 370/31, 697 01 Kyjov,  
zastoupená Mgr. Ivou Soldánovou, ředitelkou

IČO: 71294767

(dále jen „nájemce“)

### **I.**

#### **Vlastnictví předmětu nájmu**

Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 660 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 370 jako jeho součástí a pozemku p. č. 2373/1 zahrada v k. ú. a obci Kyjov.

### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá nemovité věci blíže specifikované v čl. I. této smlouvy.
2. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

### **III.**

#### **Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy za účelem výkonu činnosti zařízení pro zájmové vzdělávání resp. domu dětí a mládeže, v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména pak ustanoveními § 111 a prováděcími předpisy ke školskému zákonu.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

### **IV.**

#### **Doba nájmu a předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Tato smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou **od 30.03.2017 do 27.06.2017**.
2. S ohledem na skutečnost, že předmět nájmu již nájemce užívá od 30.01.2015, a to na základě smlouvy o výpůjčce, shodly se smluvní strany na tom, že předmět nájmu nebude nájemci předán písemným protokolem.

## V.

### Nájemné a úhrada za plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 2005-1/2017 ze dne 11.01.2017 zpracovaného Ing. Josefem Vašulkou, znalcem, ve výši 26 500,- Kč/měsíc (slovy: dvacet šest tisíc pět set korun českých) tj. celkem ve výši 78 560,- Kč (slovy: sedmdesát osm tisíc pět set šedesát korun českých) za dobu nájmu. Nájemné je osvobozeno od DPH.  
Nájemce se zavazuje uhradit nájemné dopředu v plné výši nejpozději do 10 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy, a to bez vystavení faktury pronajímatelem na bankovní účet pronajímatele a pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy. Faktura-daňový doklad bude nájemci zaslán po uhrazení nájemného na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.  
V případě prodlení nájmu s uhrazením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení.  
Prodlení nájmu s úhradou nájemného o více než 15 kalendářních dní bude pronajímatelem pokládáno za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby podle §2232 občanského zákoníku.
2. Úhradu za plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (voda, plyn, elektřina, apod.) se nájemce zavazuje hradit na základě samostatné smlouvy uzavřené s příspěvkovou organizací pronajímatele Mateřskou školou a Základní školou Kyjov, Za Humny, příspěvkovou organizací, IČO: 70284849, se sídlem Za Humny 3304, 697 01 Kyjov.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výlučně sám, a to v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. III. této smlouvy a chránit předmět nájmu před poškozením, ztrátou či zničením.
2. Nájemce je povinen na své náklady a s péčí řádného hospodáře zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu, tzn. nese obvyklé náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.  
Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí:
  - a) opravy věcně vymezené v příloze č. 1 této smlouvy,
  - b) opravy taxativně neuvedené v příloze č. 1 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 15 000,- Kč.

Při potřebě oprav nad rámec běžné údržby je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně o této skutečnosti informovat pronajímatele. Nájemce není oprávněn provést takovou opravu na vlastní náklady a požadovat následně po pronajímateli její náhradu.  
V případě zjištění, že závada vznikla v důsledku činnosti nájemce, jde oprava k jeho tíži a nájemce se zavazuje takovou opravu na výzvu pronajímatele v plné výši uhradit, a to na základě faktury pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební úpravě předmětu nájmu.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání, provádění oprav a inventarizace majetku v přítomnosti zástupce nájemce.
5. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zejména je povinen udržovat v souladu se skutečným stavem předepsanou dokumentaci požární ochrany a dále obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druzích hasicí přístroje a jiné věcné prostředky

požární ochrany v předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady.

6. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vznikly na movitých věcech ve vlastnictví nájemce. Pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí v předmětu nájmu umístěných si zajistí nájemce na své náklady.

Majetek, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, je pojištěn na náklady pronajímatele pojistnou smlouvou č. 7720849775 uzavřenou dne 09.12.2014 s Kooperativa pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group. Vznik škodné události je nájemce povinen písemně bez zbytečného odkladu oznámit, a to správci pojistné smlouvy společnosti RESPECT, a.s. na e-mailovou adresu: jm.kraj@respect.cz (popř. na tel. +420 734 393 363 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a současně pronajímateli na e-mail: om@kr-jihomoravsky.cz a podat pravdivé vysvětlení o vzniku a rozsahu následků této události.

Dále je nájemce povinen v případě vzniku škodné události:

- a) učinit veškerá opatření směřující k tomu, aby se vzniklá škoda již nezvětšovala,
- b) neměnit stav způsobený škodnou událostí bez předchozího souhlasu likvidátora pojistné události nebo pronajímatele. To neplatí, pokud bylo potřeba z bezpečnostních, hygienických, ekologických nebo jiných závažných důvodů s opravou majetku nebo s odstraněním jeho zbytků začít dříve. V těchto případech je nájemce povinen také zabezpečit dostatečné důkazy o rozsahu poškození, např. šetřením provedeným policií nebo jinými vyšetřovacími orgány, fotografickým či filmovým záznamem.

V případě, že nesplněním výše uvedených povinností vznikne škoda, zavazuje se nájemce tuto v plné výši uhradit, a to na základě faktury pronajímatele.

7. V případě, že v důsledku činnosti nájemce dojde ke vzniku škody, na kterou se nebude vztahovat pojistná smlouva, popř. dle pojistné smlouvy nebude kryta škoda pojistným plněním v plné výši, zavazuje se nájemce škodu v plné výši či rozdíl mezi výší škody a pojistným plněním pronajímateli uhradit. Úhrada bude provedena na základě faktury pronajímatele.
8. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady na revize, kontroly a zkoušky nutné pro provozování předmětu nájmu. Originál protokolu o provedení revize, kontroly a zkoušky popř. jeho úředně ověřenou kopii předá nájemce pronajímateli (Odboru majetkovému Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Bno) nejpozději do 5-ti pracovních dnů od jeho obdržení a zajistí také odstranění případně zjištěných vad.

## VII.

### Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.
2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
3. Před uplynutím ujednané doby nájmu je možné tuto smlouvu vypovědět z důvodu porušení povinností stanovených touto smlouvou. Výpovědní doba činí 5 kalendářních dní.

Poruší-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo v souladu s § 2232 občanského zákoníku vypovědět nájem bez výpovědní doby.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol.

V případě, že po skončení nájmu nájemce předmět nájmu nevyklidí nebo vyklizený předmět nájmu uvedený do stavu v den vzniku nájmu s přihlédnutím k obvyklému

opotřebením, nepředá pronajímateli, a to nejpozději v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

#### **VIII.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, a to číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Zaplacením smluvní pokuty podle této smlouvy není dotčen nárok oprávněné strany na náhradu škody.
5. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se tímto dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.

#### **Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů**

1. Uzavření této smlouvy nepodléhá dle ust. § 18 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb. povinnosti zveřejnění dle ust. § 18 odst. 1 téhož zákona.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 13. schůzi Rady Jihomoravského kraje konané dne 09.03.2017, usnesením č. 792/17/R13.

V Brně dne 28.03.2017

V Kyjově dne 23.03.2017

-----  
**Jihomoravský kraj**

Mgr. Ing. Taťána Malá  
náměstkyně hejtmana

(pronajímatel)

-----  
**Dům dětí a mládeže Kyjov,  
příspěvková organizace města Kyjova**

Mgr. Iva Soldánová  
ředitelka

(nájemce)

## **PŘÍLOHA č. 1 – definice pojmu „oprava“ dle čl. VI odst. 2 smlouvy**

Za opravy dle čl. VI odst. 2 smlouvy se považují tyto opravy budovy a opravy a výměny jejího vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí budovy a je ve vlastnictví pronajímatele:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů,
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za opravy dle čl. VI odst. 2 smlouvy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše pod písmeny a) až f) a dále také udržování a čištění zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených pod písm. f), malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.