

Nájemní smlouva číslo 2021/O/0060

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským

IČ: 00281964

DIČ: CZ00281964

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Kuřim

Číslo účtu: 19-22824641/0100

Variabilní symbol: nájem: 3202000190, služby: 3201000070

kontaktní osoby ve věcech smluvních:

Mgr. Jana Viktorinová, tel. 541 422 374, e-mail: viktorinova@kurim.cz

Alena Janoušková, tel. 541 422 345, 777 363 605, e-mail: janouskova@kurim.cz

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Diecézní charita Brno, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1928/9, 602 00 Brno – Černá Pole

Oblastní charita Tišnov, Ráboňova 116, 666 01 Tišnov

zastoupená ředitelkou Ing. Jaroslavou Klapalovou

IČ: 44990260

DIČ: CZ44990260

kontaktní osoby: xxx, tel.: xxx, e-mail:

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

jejichž zástupci prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a k uzavření této smlouvy.

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je dle „Protokolu“ o provedené dražbě ze dne 13. 09. 2005, „Potvrzení“ o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) č. 24DR3332 ze dne 03. 10. 2005, vlastníkem objektu č. p. 950 - jiná stavba, který je součástí pozemku parc. č. 1818 o výměře 622 m² – zastavěná plocha a nádvoří, v ul. Jungmannova, vše v obci a k. ú. Kuřim.
- 1.2. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov na listu vlastnictví číslo 1 pro obec a k. ú. Kuřim
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory uvedené v Článku 2, bodu 2.1. této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Článek 2

Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem nebytových prostor o celkové výměře **120,10 m²**, konkrétně místností č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09 a 1.10 (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“). Uvedené prostory jsou vyznačeny ve výkresové dokumentaci, která tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel nebytové prostory přenechává nájemci do užívání, nájemce je přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (zálohy na služby, paušální poplatky).
- 2.3. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.
- 2.4. Vybavení těchto nebytových prostor tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

Článek 3 Účel nájmu

- 3.1. Nebytové prostory se pronajímají za účelem **zřízení a provozování „Nízkoprahového zařízení pro děti a mládež“**.

Článek 4 Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Pronajáté nebytové prostory je nájemce oprávněn užívat pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to s péčí řádného hospodáře.
- 4.2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy na služby a jakékoli další platby sjednané dle této smlouvy.
- 4.3. Nájemce je oprávněn v pronajatých nebytových prostorách využívat rozvody studené vody, teplé vody, ústředního vytápění, elektrické energie, připojení na internet.
- 4.4. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu řádně a na vlastní náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění (Příloha č. 3). Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu provedení oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Za období, během kterého budou opravy prováděny, má nájemce právo na snížení nájemného v případě, že mu bylo tímto omezeno užívání předmětu nájmu.
- 4.5. Pronajímatel zajišťuje předepsané pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu nájmu. Jedná se především o revize: elektroinstalace, zabezpečovacího systému, hasicích přístrojů a požárních čidel. Revizi elektrických spotřebičů, počítačů, prodlužovacích šňůr apod. zajišťuje nájemce svým nákladem.
- 4.6. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do pronajatých nebytových prostor přístup. Dále odpovídá za případné vzniklé škody třetím osobám, za porušení obecně platných hygienických předpisů, předpisů o bezpečnosti a požární ochraně apod.
- 4.7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání kdykoli přístup do nebytových prostor. Při výkonu svého práva je však pronajímatel povinen konat tak, aby co možná nejvíce byla šetřena práva a chráněny zájmy nájemce.
- 4.8. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provádět stavební ani jiné úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele, který bude obsahovat způsob financování předmětných stavebních úprav.
- 4.9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do nebytových prostor za účelem kontroly předmětu nájmu, oprav nebo inventarizace majetku pronajímatele nebo dodržování smlouvy.

Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel (nebo jiná jím písemně pověřená osoba) je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, oprav nebo inventarizace majetku pronajímatele, jakož i zjišťování potřeby zajištění a vlastního provádění údržby, nutných oprav či provádění dalších potřebných činností souvisejících s uchováním předmětu nájmu ve stavu odpovídajícímu účelu této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce podle povahy věci s dostatečným předstihem o plánovaných opravách a úpravách nebytového prostoru, které omezí nebo přeruší činnost nájemce.

Článek 6 Nájemné a další platby za užívání předmětu nájmu

6.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné, zálohy na služby a paušální poplatky takto:

a) nájemné (nebytové prostory):

výše nájemného činí (v cenách roku 2021)	45,- Kč/m ² /měs.
celková pronajímaná plocha (bod 2.2. smlouvy):	120,10 m ²
měsíční úhrada činí:	5.404,50 Kč + 0% DPH

b) zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu (dále jen „zálohy na služby“) dle Výpočtového listu, který tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy – vodné, stočné, ohřev teplé vody, teplo,

c) paušální poplatek za dodávku elektrické energie ve výši 300,- Kč/měsíc + DPH,

d) paušální poplatek za internetové připojení ve výši 350,- Kč/měsíc (tj. 1.050 Kč/Q) + DPH v cenách roku 2021. Tento paušální poplatek se hradí na základě pronajímatelem vystavené faktury.

6.2. **Platby dle bodu 6.1. písm. a), b) a c)** se nájemce zavazuje hradit měsíčně, vždy nejpozději **do 10. dne příslušného měsíce** a jsou splatné na účet pronajímatele pod variabilními symboly uvedenými v záhlaví této smlouvy.

6.3. Nájemce obdrží každoročně nejpozději do konce měsíce června příslušného roku „vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru“ (dále jen „vyúčtování“) za předchozí kalendářní rok. Případný nedoplatek se zavazuje uhradit v předepsaném termínu. Případný přeplatek bude nájemci vyplacen převodem na účet nebo bude započten na úhradu nedoplateků.

6.4. V případě prodloužení nájmu se s úhradou platby v termínu dle bodu 6.2. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě zákonného úroku z prodloužení smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť i jen započatý, den prodloužení.

6.5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ze svého smluvního vztahu.

6.6. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné v poměru, v jakém vzrostla míra inflace v ČR za uplynulý rok, zjištěná a zveřejněná Českým statistickým úřadem. Konkrétní částku, představující zvýšené nájemné oznámí pronajímatel nájemci písemně během ledna příslušného roku. Nájemce se zavazuje tento způsob jednostranného zvýšení nájemného akceptovat a novou výši nájemného hradit. První valorizace nájemného proběhne v roce 2023.

6.7. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno vždy na první kalendářní den příslušného měsíce.

6.8. Úklid pronajatých nebytových prostor, vč. údržby vybavení nebytových prostor uvedeného v Příloze č. 2 (např. kulečnickový stůl, pohovka apod.) bude zajišťovat nájemce samostatně na vlastní náklady.

6.9. Pronajímatel souhlasí se skutečností, že nájemce bude bezúplatně využívat nádoby na směsný komunální odpad, které poskytne k tomuto účelu pronajímatel.

6.10. Údržba chodníku podél nemovitosti č. p. 950 na ul. Jungmannova je zahrnuta do pasportu komunikací a chodníku města Kuřimi.

Článek 7 Podnájem

7.1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Článek 8 Doba nájmu

8.1. Tato smlouva se sjednává na **dobu neurčitou s účinností od 01. 01. 2022.**

Článek 9 Skončení nájmu

- 9.1. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen:
- a) výpovědí **v šestiměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - bez udání důvodu;
 - b) výpovědí **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - pokud je nájemce o více než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - v případě, že nájemce užívá pronajatý nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - v případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy,
 - změnil-li nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele účel nájmu,
 - pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - c) **písemnou dohodou smluvních stran.**
- 9.2. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté nebytové prostory pronajímateli v takovém stavu, v jakém je převzal do užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám povoleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek 10 Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 10.1. Otázky a skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.2. Bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany není ani jedna z nich oprávněna postoupit jakákoliv práva nebo povinnosti z této smlouvy vzniklá na třetí osobu. V případě porušení tohoto závazku, může dotčená strana od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé straně.
- 10.3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou vzestupně číselovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 10.4. Oprávněný zástupce města Kuřim prohlašuje, že záměr na pronájem předmětu nájmu byl projednán a schválen na schůzi Rady města Kuřimi dne 13. 10. 2021 pod číslem usnesení R/2021/0368 a zveřejněn na úřední desce v době od 14. 10. 2021 do 29. 10. 2021. Dále prohlašuje, že uzavření této Nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Kuřimi dne 10. 11. 2021 pod číslem usnesení R/2021/0423.
- 10.5. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a tři jsou určeny pro pronajímatele.
- 10.6. Zástupci smluvních stran po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.
- 10.8. Účinnost smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) dnem uveřejnění v registru smluv.
- 10.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - a) Příloha č. 1 – Výkresová dokumentace nebytových prostor
 - b) Příloha č. 2 – Vybavení nebytových prostor

- c) Příloha č. 3 – Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba drobné opravy související s užíváním bytu
d) Příloha č. 4 – Výpočtový list od 01. 01. 2022

V Kuřimi dne

V Kuřimi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Město Kuřim
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

.....
Diecézní charita Brno
Ing. Jaroslava Klapalová
Ředitelka Oblastní charity Tišnov