

## Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Pronajímatel:

**Centrum sociálních služeb pro osoby se zrakovým postižením v Brně - Chrlicích**

Se sídlem: Brno, Chrlické nám. 2, PSČ 643 00

Zastoupené ředitelkou Mgr. Marcelou Troubilovou

kontaktní osoba pronajímatele: Jarmila Fialová, tel. č. 603270093

IČ: 13693131

Státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem práce a sociálních věcí  
na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

**Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace**

Sídlo: Koblížná 4, PSČ 601 50 Brno

IČ: 00101494

Zastoupené: ředitelkou Ing. Libuší Nivnickou

zapsaná v OR u KS v Brně, odd. Pr. vl. 33

(dále jen „nájemce“)

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci část nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj, budově s č.p. 2, adresa Chrlické náměstí 2/2, jiná stavba která je součástí pozemku p.č. 2/1, obec Brno, k.ú. Chrlice, na LV 1548 - konkrétně prostory umístěné **v přízemí** sídla pronajímatele na adrese Brno, Chrlické náměstí 2, o výměře 53 m<sup>2</sup>; **místnosti č. 107+108** + sociální zařízení místnosti **č.114, 115**.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou způsobilé k **provozování veřejné knihovny** a za tím účelem je nájemci pronajímá.
3. V dalším textu jsou pronajímané prostory nazývány též jen jako **předmět nájmu**. Předmět nájmu je graficky znázorněn v příloze č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn dále užívat společně s pronajímatelem přístupovou komunikaci i společné prostory v areálu pronajímatele, a to výlučně jen k přístupu k pronajatým prostorám, nebude-li mezi účastníky této smlouvy dohodnuto jinak
5. Shora popsany předmět nájmu pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do časově omezeného užívání za dále sjednaných smluvních podmínek. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně ke sjednanému účelu.

### II.

#### Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání na dobu určitou do **31.12. 2023**.
2. Předmět nájmu bude využíván nájemcem pro veřejnost ve čtvrtek **od 14:00 hod do 18:00 hod**.

### III.

#### Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájmu se sjednává v částce 705 Kč za m<sup>2</sup> za rok a za pronajatých 53 m<sup>2</sup> činí částku **3 114 Kč/měsíčně, to je 37 368 Kč/za rok.**
2. Mimo nájemného je nájemce povinen hradit za služby s nájmem spojenými, a to (spotřebu el. energie, vodného, stočného a za dodávku tepla a teplé vody, úklid, internet, telefonní linku) paušální částku **2.963 Kč** měsíčně. Úhrada je splatná do 10 dnů od vystavení pronajímatelem, která je splatná společně s nájmem.
3. Nájemné je splatné **v měsíčních splátkách ve výši 6 077 Kč**, a to vždy do 30.dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele **č.ú.197232621/0710.**
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného v návaznosti na míru inflace, vyhlášenou ČSÚ a to vždy k 1.1. následujícího kalendářního roku počínaje rokem 2022.
5. Nebude-li nájemné nebo úhrada za služby zaplacený ve sjednané lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.

### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

##### Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy nad běžný rámec

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

##### Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

2. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým umožní nájemce do předmětu nájmu vstup. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

### 3. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- nájemce nemá právo provést změnu předmětu nájmu. Provede-li nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## V.

### Podnájem

1. Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. O ukončení trvání nájmu se strany mohou kdykoliv písemně dohodnout.
2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů podstatného porušení smluvních povinností pronajímatele v tříměsíční výpovědní lhůtě, která běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi pronajímateli. Ve výpovědi je povinen uvést specifikaci výpovědního důvodu.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů podstatného porušení smluvních povinností nájemce, přičemž je povinen uvést specifikaci výpovědního důvodu ve výpovědi. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
6. Od smlouvy je možné odstoupit s okamžitou účinností z důvodů uvedených v § 27, odst. 2 zák. č.219/2000 Sb. O majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích.
7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.


8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
10. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
11. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Smlouva ruší ke dni 1.6.2022 původně uzavřenou nájemní smlouvu ze dne 29.6.2018 včetně dodatku č. 1 ze dne 27. 4. 2020..
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou paré s platností originálu. Po podpisu smlouvy obdrží každá ze smluvních stran po jednom vyhotovení.
4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číselně řazenými dodatky schválenými oběma stranami vyjma případu, kdy smlouva předpokládá pouze písemné oznámení pronajímatele o navýšení nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené o míru inflace dle bodu III. odst. 5 smlouvy.
5. Smlouva bude po podpisu zveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o registru smluv.

V Brně dne 2.5. 2022

Za pronajímatele:  
**CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB**  
pro osoby se zrakovým postižením  
v Brně - Chřilicích  
Chřilická nám. 272, 643 00 Brno  
IČ 13693131  
Mgr. Marcela Troubilová, ředitelka

11. V. 2022  
Za nájemce:  
  
Knihovna Jiřího Mahona v Brně,  
příspěvková organizace  
Kobližná 4, 601 50 BRNO  
03  
Ing. Libuše Nivnická, ředitelka

Příloha č.1 grafické znázornění předmětu nájmu