



S004P01FF0U0

Smlouva o nájmu nebytových prostorů

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám. 53/1, Hodonín, PSČ 695 01
zastoupené Liborem Střechou, starostou

IČO: 00284891

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Senioři České republiky, z.s., Městská organizace Hodonín

se sídlem nám. B. Martinů 5a, Hodonín, PSČ 695 01
zastoupené Ing. Ladislavem Poláškem, předsedou

IČO: 64479404

(dále jen „Nájemce“)

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí pro k. ú. Hodonín u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, na listu vlastnictví č. 10001 – Město Hodonín, a to pozemků st. p. č. 6391/1 a st. p. č. 6391/8, obou v k. ú. Hodonín, jejichž součástí je stavba občanské vybavenosti č.p./č.ev. 3655/2 na ul. Horní Valy.
2. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitosti vymezené v odst. 1 tohoto článku je mu dobře znám, a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem tyto nemovitosti užívat k účelu níže uvedenému.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, a to bývalý byt školníka umístěný v I. PP o výměře 155,1 m² (dále jen „předmět nájmu“).
2. Situační plánec předmětu nájmu je nedílnou součástí této smlouvy – příloha č. 1.
3. Nájemce bude uvedené prostory užívat k zajištění provozu spolku.

III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostorů a v tomto stavu je přebírá.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy výhradně ke sjednanému účelu, a to s péčí řádného hospodáře tak, aby nedošlo ke škodám na předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostorů podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání třetích osob, kterým do nebytových prostorů umožnil vstup.
3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy nebytového prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. Ostatní údržbu nebytového prostoru provádí pronajímatel.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad

rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zároveň je povinen uhradit vzniklé náklady.

5. V případě pojistné události je nájemce povinen o ní neprodleně informovat pronajímatele.
6. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce může provádět stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) jen na základě předchozí písemné dohody, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda nemůže být použita ani jako souhlas pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
10. Nájemce odpovídá za úklid likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatých prostorech.
11. Za řádné užívání pronajatých nebytových prostorů, za převzetí klíčů a následné uzamčení budovy č. p. 3655 (Horní Valy 2) stanovil nájemce odpovědnou osobu, a to: Ing. Ladislava Poláčka.
12. Klíče od nebytových prostorů budou předány pracovníkem Odboru právního a majetku, oddělení nakládání s majetkem Městského úřadu Hodonín. O předání klíčů bude sepsán samostatný předávací protokol, v němž bude uveden počet předaných klíčů.
13. Nájemce je povinen vždy po skončení činnosti uzamknout pronajaté nebytové prostory. V případě porušení této povinnosti je nájemce odpovědný za případné následky vzniklé v souvislosti s nesplněním této povinnosti a je povinen nahradit pronajímateli případnou škodu, která mu v souvislosti s nesplněním této povinnosti vznikne na jeho majetku.
14. Pronajímatel se zavazuje zajistit na své náklady přestěhování movitých věcí užívaných nájemcem ze stávajících prostorů na nám. B. Martinů 5a do nových prostorů na Horních Valech 2.
15. Pronajímatel se zavazuje, že na své náklady provede instalaci umyvadla na pánské toaletě, a to nejpozději do 31. 8. 2022.

IV.

Doba nájmu

Smlouva o nájmu nebytových prostorů se sjednává na dobu určitou 10 let, a to od 1. 6. 2022 do 31. 5. 2032.

V.

Nájemné

1. Nájemné za období od 1. 6. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 19 000 Kč (sazba 210 Kč/m²/rok) uhradí nájemce nejpozději do 30. 9. 2022, a to převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele č. ú. 424671/0100, VS 410 1000 145.
2. Počínaje rokem 2023 bude nájemné hrazeno ve výši 35 673 Kč (sazba 230 Kč/m²/rok), a to ve dvou pololetních splátkách, kdy první splátka ve výši 17 836 Kč bude uhrazena nejpozději do 30. 6. 2023 a druhá splátka ve výši 17 837 Kč bude uhrazena nejpozději do 31. 12. 2023.

3. Dohodnuté nájemné se bude jednostranně zvyšovat o procento inflace od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení úředně stanovené míry inflace zjištěné za uplynulý rok. Procento inflace se stanovuje na základě oficiálních údajů Českého statistického úřadu.
4. Počínaje rokem 2024 bude nájemné hrazeno dle aktuální výše ve dvou pololetních splátkách, vždy do 30. 6. a 31. 12. příslušného kalendářního roku, způsobem uvedeným v odst. 1. tohoto článku.
5. Skončí-li nebo počne-li užívání v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část úplaty.
6. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním nebytového prostoru (dále jen služby) přičemž záloha na ně je rozepsána a stanovena v čl. VI.

VI.

Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním nebytového prostoru následující služby: dodávky studené a teplé vody, odvádění odpadních vod, dodávky tepla a elektrické energie. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Ostatní nejmenované služby si zajišťuje a hradí nájemce svým jménem.
2. Nájemce se zavazuje provádět za poskytnuté služby pronajímateli úhradu formou pololetních záloh a ročního vyúčtování.
3. Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu výpůjčky se sjednávají následovně:
 - dodávky tepla a teplé vody 2 000 Kč měsíčně
 - vodné, stočné 200 Kč měsíčně
 - elektrická energie 500 Kč měsíčně.
4. Nájemce bude platby záloh za uvedené služby hradit na základě vystavené faktury se splatností k 30. 6. příslušného kalendářního roku za I. pololetí a k 31. 12. příslušného kalendářního roku za II. pololetí.
5. Pronajímatel provede vyúčtování úhrad za poskytnuté služby na základě vyúčtování provedeného dodavatelem uvedených služeb a to:
 - u tepla na základě spotřebovaného tepla zjištěného na indikátorech tepla umístěných na jednotlivých radiátorech,
 - u el. energie dle skutečné spotřeby odečtené na podružném elektroměru,
 - u dodávky vody a stočného dle skutečné spotřeby vody odečtené na podružném vodoměru,
 - u dodávky teplé vody dle skutečné spotřeby vody odečtené na podružném vodoměru.
6. Skončí-li nebo počne-li užívání v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.

VII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly, že tento nájemní vztah lze dále ukončit výpovědí. Výpověď musí být řádně zdůvodněná. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce přijetí výpovědi odmítne nebo jiným

způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), bude výpověď považována za doručenou v den, kdy se vrátí zpět pronajímateli.

4. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytový prostor vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce má povinnost předat nebytový prostor vymalovaný a uklizený. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním nebytového prostoru má pronajímatel právo kdykoli nebytový prostor na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
5. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytového prostoru či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup. Odchylna od tohoto ustanovení je možná písemnou dohodou obou stran.
6. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude na počátku i na konci doby nájmu sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav (za pronajímatele bude protokol sepsán pracovníkem Odboru právního a majetku Městského úřadu Hodonín) zároveň bude pořízena fotodokumentace předmětu nájmu při jeho předání a převzetí.
7. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

VIII.

Sankce za porušení povinností nájemce

1. V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu a záloh za poskytované služby v termínu, zaplatí nájemce úrok z prodloužení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nebytové prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodloužení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tímto není dotčeno.

IX.

Ostatní

1. Záměr města pronajmout nebytové prostory byl v souladu se zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., zveřejněn na úřední desce městského úřadu ve dnech od 25. 3. 2022 do 18. 4. 2022.
2. O uzavření této smlouvy rozhodla rada města na své schůzi dne 10. 5. 2022 usnesením č. 5827

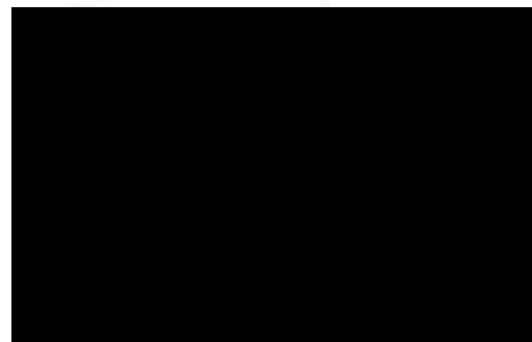
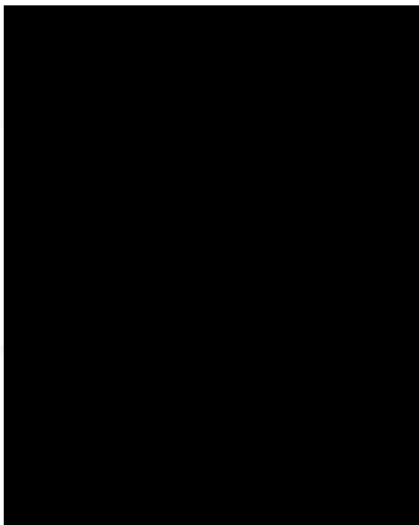
X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a dva pronajímatel.
5. Tato smlouva bude zveřejněna v Registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra České republiky.

6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu přečetly a výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hodoníně dne **23. 05. 2022**



nájemce

