

# S M L O U V A

## o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, oba ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „smlouva“)

### I.

#### Smluvní strany

**ContiTrade Services s.r.o.**, Objízdná 1628, 765 31 Otrokovice  
jednatel: Ing. Lubomír Vorel, jednatel a Ing. Peter Šimo, jednatel  
IČ.: 411 93 598  
DIČ: CZ41193598  
bankovní spojení:  
zapsaný u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 61380  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Město Velké Meziříčí**, Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí  
zastoupené starostou Ing. Radovanem Necidem  
IČ : 00295671  
bankovní spojení :  
(dále jen „nájemce“)

### II.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí: prům. objektu bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 361/12, zast. plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 361/7, vše v obci a k.ú. Velké Meziříčí, zapsané na listu vlastnictví č. 912 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, katastrální pracoviště Velké Meziříčí, pro obec a katastrální území Velké Meziříčí.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci za níže uvedených podmínek ve shora uvedeném objektu dále uvedené prostory (dále jen „nebytové prostory“) za účelem vybudování a provozování nízkoprahového zařízení pro děti a mládež.  
Specifikace a výměra pronajatých nebytových prostor: dle projektové dokumentace zpracované v listopadu 2010 Building-Centrem HSV, s.r.o., Velké Meziříčí na změnu v užívání části objektu „E“ na nízkoprahové zařízení pro děti a mládež Velké Meziříčí se jedná o prostory v 1. NP shora uvedeného objektu, a to místnost č. 101 až 114 o celkové výměře 207,02 m<sup>2</sup> - viz příloha č. 1 smlouvy.  
Společně s výše uvedenými nebytovými prostory se touto smlouvou pronajímají tři parkovací místa u shora uvedeného objektu na pozemku p.č. 361/7 o celkové výměře 45 m<sup>2</sup>.
3. Nebytové prostory jsou pronajímány ve stavu odpovídajícím potřebám nájemce v souladu se zamýšlenou rekonstrukcí prostor k účelům výše uvedeným, přičemž pronajímatel za podmínek stanovených v čl. V této smlouvy s rekonstrukcí souhlasí.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy vzniká dnem 1. ledna 2011 a uzavírá se na dobu minimálně tří let, tedy do 31.12.2013. Neoznámí-li jedna ze smluvních stran ve lhůtě do 30.6.2013 druhé smluvní straně, že trvá na ukončení nájemního vztahu k 31.12.2013, bude po tomto datu nájemní vztah založený touto smlouvou pokračovat, a to již jako nájem uzavřený na dobu neurčitou.

2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.

3. V prvních třech letech trvání nájmu může být smlouva vypovězena pronajímatelem nebo nájemcem jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., a to v tříměsíční výpovědní lhůtě. Po uplynutí tří let nájmu, tedy v případě pokračování nájmu na dobu neurčitou, již může být smlouva vypovězena z jakéhokoliv důvodu i bez uvedení důvodů, a to v šestiměsíční výpovědní lhůtě.

4. Výpovědní lhůta podle této smlouvy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.

5. Každé předání a převzetí nebytových prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

#### IV.

#### Nájemné a úhrady za služby

1. a) Nájemné za nájem nebytových prostor vymezených v článku II. smlouvy se sjednává dohodou na 400,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. při výměře 207,02 m<sup>2</sup> celkem za rok 82 808,- Kč.

b) Nájemné za parkovací místa se sjednává dohodou na 60,- Kč /m<sup>2</sup>/rok, tj. při výměře 45 m<sup>2</sup> celkem za rok 2 700,- Kč.

Nájemné za nebytové prostory a parkovací místa činí tedy celkem: 85 508,- Kč

K výše uvedenému nájemnému si pronajímatel uplatní DPH v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany dohodly měsíční splátky nájemného.

Nájemné neobsahuje cenu služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.

2. Platby nájemného jsou rozepsány ve splátkovém kalendáři, který pronajímatel vyhotoví vždy na příslušný kalendářní rok a zašle jej nájemci do 31. 12. předcházejícího kalendářního roku.

3. Nájemné ve výši dle splátkového kalendáře je splatné v českých korunách měsíčně předem, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.

4. Nájemné bude nájemcem pravidelně hrazeno ve lhůtě dle odst. 5 tohoto článku bez vystavování faktur pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v článku I. této smlouvy, pod VS: 41193598.

5. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku se každoročně, vždy k 1. lednu zvýší o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (inflace) vyhlášené Českým statistickým úřadem v tom kterém kalendářním roce, tj. za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 31.3. s následným zpětným doúčtováním od počátku roku a současně bude zaslán nový splátkový kalendář. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

6. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za paušál za srážkovou vodu a paušál na stanovené revize a kontroly ve výši dle splátkového kalendáře měsíčně předem, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v článku I. této smlouvy pod stejným VS jako nájemné dle předchozího odstavce.

7. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy - úhrady za teplo, elektrickou energii a vodné a stočné. Na tyto média budou před předáním instalována podružná měřidla. Smluvní strany se dohodly na měsíční odpočet těchto médií a násobek příslušné jednotky v období odečtu na těchto podružných měřidlech. Jejich čísla budou opsána při předání nemovitosti. Odečty bude provádět pracovník CTS za součinnosti zástupce nájemce. Měsíční vyúčtování bude prováděno na základě vystaveného daňového dokladu pronajímatelem k poslednímu pracovnímu dni každého měsíce (DÚZP). Náklady na odvoz TKO spojené s provozem pronajatého nebytového prostoru bude hradit nájemce na základě smluvního vztahu, který sjedná přímo s dodavatelem těchto služeb.

**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a občanským zákoníkem.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.

7. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.

Uzavření této smlouvy na straně nájemce projednala a schválila rada města Velké Meziříčí dne 20.10.2010 usnesením č. 1824/2010.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

Příloha: Půdorys nízkoprahového zařízení pro děti a mládež s výměrami jednotliv. místností

Ve Velkém Meziříčí dne: 14. 12. 2010

V Otrokovicích dne: 14. 12. 2010

Za nájemce:

Za pronajímatele:



## V.

### Podmínky rekonstrukce, finanční vypořádání vložených investic

1. Nájemce tímto potvrzuje, že je seznámen se stavem nebytových prostor a že tyto odpovídají jeho požadavkům a sjednanému účelu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že souhlasí s rekonstrukcí pronajatých nebytových prostor a s provedením stavebních úprav potřebných pro účely zřízení nízkoprahového centra, přičemž nájemce se zavazuje již v průběhu zpracování projektové dokumentace předpokládané stavební úpravy pronajímateli blíže specifikovat a předložit mu k odsouhlasení konečnou verzi projektové dokumentace stavebních úprav pronajatých nebytových prostor. Technické zhodnocení uvedených prostor bude provedeno na náklady nájemce, tj. nájemce bude přímým investorem a realizátorem rekonstrukce v pronajatých prostorách.
3. Pronajímatel tímto dává souhlas nájemci k odepisování provedeného technického zhodnocení na základě § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb.
4. V případě ukončení nájmu bude zůstatková cena technického zhodnocení pronajatého objektu evidovaná u nájemce finančně vypořádána mezi pronajímatelem (vlastníkem objektu) a nájemcem.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran, podnájem nebytových prostor

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu řádné a nerušené užívání a vstup do nebytových prostor.  
Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě – termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci sdělí v přiměřeném časovém předstihu.
2. Nájemce se zavazuje:
  - a) užívat nebytové prostory, společné prostory, budovy a zařízení budovy řádně v souladu s účelem nájmu a s povolením k užívání (rozhodnutím o kolaudaci), řádně požívat služeb a dodávek a dodržovat provozní a bezpečnostní řád objektu, se kterým bude protokolárně seznámen při předání nebytových prostor;
  - b) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a úhrady za služby ve lhůtách a způsobem stanoveným v této smlouvě;
  - c) řádně pečovat o pronajaté nebytové prostory, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady obvyklou údržbu, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením, přičemž obvyklou údržbou se rozumí jednotlivé drobné opravy do 10 000,- Kč bez DPH za měsíc,
  - d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru;
  - e) neprodleně písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v nebytových prostorech a společných prostorech;
  - f) provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními,
  - g) oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v předmětu nájmu, které provádí pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby,
  - h) nájemce je povinen na své náklady zajišťovat na hasicích zařízeních, elektroinstalaci a elektrických zařízeních, které se nacházejí v jím užívaných prostorech, revize dle platných právních předpisů.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce při dodržení všech výše uvedených smluvních podmínek a po celou dobu trvání nájemního vztahu výše uvedené nebytové prostory přenechal do podnájmu Diecézní charitě Brno – Oblastní charitě Žďár nad Sázavou se sídlem Horní 22, 591 01 Žďár nad Sázavou, která bude provozovatelem nízkoprahového zařízení pro děti a mládež.