



Statutární město Jablonec nad Nisou, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 467 51  
Jablonec nad Nisou, IČ 262340, zastoupené náměstkem primátora města **Ing. Milošem**  
Galetem jablec „pronajímatel“

spolek **NADĚJE**, se sídlem K Brance 11/19E, Stodůlky, 155 00 Praha, IČ 005 70 931,  
vedený u Městského soudu v Praze, zapsaný ve spolkovém rejstříku oddíl L, vložka 975,  
zastoupený oblastní ředitelkou v Jablonci nad Nisou **Ing. Milenou Havrdovou**  
dále jen jako „nájemce“

*uzavírají ve vzájemné shodě tuto*

### **nájemní smlouvu č. 920-2015-OE/OMP**

ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů

#### I.

Pronajímatel prohlašuje, že je podle žádosti o zápis změn dle zákona č. 172/1991 Sb.,  
o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění  
pozdějších předpisů ze dne 20. 1. 1992 a ze dne 30. 1. 1992, vlastníkem mimo st.p.č. 3473,  
jejíž součástí je stavba č.p. 3816 (Za Plynárnou 13) v k.ú. Jablonec nad Nisou, zapsaných  
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj Katastrální pracoviště  
Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Jablonec nad Nisou.

#### II.

A) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu v čl. I. uvedenou st.p.č. 3473,  
jejíž součástí je stavba č.p. 3816 (Za Plynárnou 13) v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec  
Jablonec nad Nisou, za účelem poskytování registrovaných sociálních služeb dle zákona  
č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, a to terénní program pro osoby bez přístřeší,  
nizkoprahové, denní centrum, noclehárna a azylový dům. V rámci navazujících služeb  
na uvedené bude v objektu zajištěno startovací bydlení pro klienty opouštějící výchovná  
zařízení – dětské domovy (dva pokoje) a krizové bydlení (tři pokoje) pro klienty Odboru  
sociálních věcí a zdravotnictví Magistrátu města Jablonec nad Nisou, které budou  
obsazovány za podmínek uvedených ve o spolupráci ev. č. MMJN: 23-2014/OSVaZ/OSS.

B) Záměr obce pronajmout předmětné nemovité věci byl v souladu s ustanovením § 39  
zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením  
na úřední desce MMJN a následně byl pronájem nemovitých věcí v souladu s ustanovením  
§ 102 odst. 2 písm. m) téhož zákona schválen usnesením rady města na jejím 37. zasedání  
konaném dne 19. 11. 2015 usnesením č. 462/2015/1.

#### III.

A) Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši 20.000 Kč ročně.

B) Nájemce se zavazuje platit nájemné čtvrtletně ve výši 5.000 Kč vždy nejpozději  
do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele č. 1298200287/0100,  
VS 381613 u Komerční banky a. s., pobočka Jablonec nad Nisou.

Nájemné za období od 21. 11. 2015 do 31. 12. 2015 ve výši 2.247 Kč se nájemce zavazuje  
uhradit na tentýž účet nejpozději ke dni podpisu smlouvy.

Nájemce se zavazuje platit úhradu za vodné a stočné čtvrtletně dle evidenčního listu, který  
vystaví správce objektu. K tomuto bude vystavena faktura s ročním vyúčtováním, a to  
na základě odečtů.

Nájemce se zavazuje hradit z vlastních prostředků cenu spotřebované elektrické energie. Úhradu za spotřebu elektrické energie hradí nájemce přímo dodavateli elektrické energie.

Vytápění předmětu nájmu je řešeno přímým rozvodem tepla z kotle na pelety do jednotlivých topných těles. Provozovatelem kotelny je nájemce, který odpovídá za její bezpečný a bezporuchový provoz. Nájemce je povinen hradit náklady na skutečnou spotřebu paliva a náklady na údržbu topné soustavy včetně drobných oprav specifikovaných níže.

C) V případě nezaplacení nájemného ze strany nájemce řádně a včas, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho i úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného má pronajímatel postupem dle § 2228 obč. zák. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

D) Rozdíl mezi sjednaným a obvyklým ročním nájemným dle této smlouvy má charakter veřejné podpory. Nájemce byl pověřen Libereckým krajem k poskytování sociálních služeb jako služeb obecného hospodářského zájmu („SGEI“), a to Pověřením k poskytování služeb v obecně hospodářském zájmu dle usnesení Rady Libereckého kraje 135/15RK ze dne 15. 2. 2015 (dále jen „Pověření“). K tomuto pověření pronajímatel přistupuje touto nájemní smlouvou a podpora ve formě sníženého nájemného poskytnutá touto smlouvou je součástí vyrovnávací platby v rámci vícezdrojového financování služeb dle čl. III Pověření.

#### IV.

A) Nájemní poměr založený touto smlouvou vzniká dnem 21. 11. 2015.

Předmět nájmu do užívání (§ 2206 odst.1 obč. zák.) bude odevzdán nájemci pronajímatelem (oddělením správy objektů Magistrátu města Jablonec nad Nisou) a o předání bude sepsán protokol.

B) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Tímto ustanovením není dotčen § 2232 obč. zák.

#### V.

Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

- a) výpovědí smluvních stran dle § 2312 a násl. občanského zákoníku
- b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou
- c) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a §2220 odst. 2 obč. zákoníku a důvodů dále uvedených ve smlouvě
- d) dohodou smluvních stran.

Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., nebude použito.

#### VI.

A) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci pronajaté nemovité věci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí nemovitých věcí ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání potvrzuje.

B) Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nemovité věci. Za drobné opravy se považují opravy objektu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí objektu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

- i. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují (bez ohledu na výši nákladů) :
  - 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 vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, včetně vyvážení tuků
- e) opravy měřičů tepla a teplé vody dále opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.  
U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotle v kotelně, včetně uzavíracích a regulačních armatur a termostatů v objektu,  
nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- f) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. e)

- ii. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích v bodě i., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 15.000,- Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- iii. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího k podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě i. písm. e) malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

C) Nájemce bere výslovně na vědomí, že předmět pronájmu tj. projekt č. CZ.1.13/2.2.00/39.01362 „Azylový dům – vícestupňová sociální služba Jablonec nad Nisou“ je pořízen z dotace EU v rámci ROP SV a jeho výsledky musí být zachovány minimálně po dobu udržitelnosti projektu, tj. do 31. 12. 2021. Nájemce se zavazuje poskytovat pronajímateli (oddělení dotací) součinnost v případě kontrol poskytovatele dotace, FÚ, NKÚ, EK apod., zasílat potřebné podklady pro zpracování monitorovacích zpráv, případných Oznámení o změnách v projektu, samostatně vést příjmy a výdaje ve vztahu k azylovému domu apod.

D) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovité věci pouze k účelu smlouvenému v této smlouvě. V případě užívání nemovitých věcí k jinému než dohodnutému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je povinen užívat pronajaté nemovité věci tak, aby na nich nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, může pronajímatel po předchozím písemném upozornění od smlouvy odstoupit.

E) Nájemce je povinen vykonávat na své náklady běžnou údržbu travnatých ploch (tj. zejm. sekání, vč. likvidace této hmoty v souladu s platnými právními předpisy) a údržbu keřových porostů a stromů (např. tvarování živých plotů, ošetřování ovocných dřevin, odklizení spadlých větví a po předchozím oznámení na MMJN – oddělení správy veřejné zeleně, rovněž odklizení vyvrácených nebo zlomených stromů).

Nezbytné ošetřování ostatních stromů (zejm. odstraňování suchých, zlomených či jinak poškozených větví) zajistí nájemce na své náklady a to po předchozím oznámení a dohodě s pronajímatelem (MMJN – oddělení správy veřejné zeleně).

F) Jakékoliv změny na předmětu nájmu, zejména stavební úpravy pronajaté budovy může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav,

keré má pronájímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

G) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, tj. dbát mimo jiné ust. zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.

H) Nájemce se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu pronájmu (např. elektroinstalace, hromosvod, tlakové nádoby, hydranty, ruční hasicí přístroje apod.) a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla. Potvrzení o splnění těchto povinností je nájemce povinen předložit zástupci pronajímatele bez zbytečného odkladu po jejich vyžádání.

I) Pronájímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých nemovitých věcí za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. V případě užívání nemovitých věcí k jinému než dohodnutému účelu je pronájímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

J) Za úrazy, k nimž dojde na pronajatých nemovitých věcech, odpovídá nájemce.

K) Nájemce je povinen zajistit využití nebo odstraňování odpadů vzniklých při jeho podnikatelské činnosti v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. V případě, že pronájímatel zjistí, že ze strany nájemce došlo k porušení povinností uložených zákonem č. 185/2001 Sb., je nájemci oprávněn uložit smluvní pokutu až do výše 1% ročního nájemného anebo je oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že pronájímatel zjistí, že nájemce využívá systému zavedeného městem Jabloncem nad Nisou pro nakládání s komunálním odpadem (tzv. tříděný odpad), a to bez řádné smlouvy se statutárním městem Jabloncem nad Nisou, je oprávněn uložit smluvní pokutu až do výše 1% ročního nájemného anebo je oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## VII.

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tak učiní bez souhlasu pronajímatele, má pronájímatel právo od smlouvy odstoupit.

## VIII.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté nemovité věci pronájímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání a údržby s přihlédnutím k obvyklému opotřebení do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Nepředá-li nájemce v této lhůtě pronajaté nemovité věci, je povinen uhradit pronájímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného a dále škodu, která tímto pronájímateli vznikla.

## IX.

Tato smlouva se vyhotovuje v sedmi vyhotoveních, z nichž čtyři obdrží pronájímatel, dvě nájemce a jedno poskytovatel dotace.

Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou písemných očíslovaných dodatků odsouhlasených oběma účastníky smlouvy. Případné dodatky tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Přílohu č. 1 této nájemní smlouvy tvoří dotační smlouva č. LB/1362/S ze dne 31. 3. 2015.

Přílohu č. 2 této nájemní smlouvy tvoří dodatek č. 1 k dotační smlouvě č. LB/1362/S ze dne 4. 11. 2015.

Přílohu č. 3 této nájemní smlouvy tvoří znalecký posudek č. 03521-0153/2015 ze dne 18. 11. 2015 vyhotovený Ing. Petrem Pavlatou.



Účastníci shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

Na důkaz toho připojují své podpisy

Jablonec nad Nisou 27. 11. 2015

.....  
NADĚJE  
Ing. Milena Havrdová  
oblastní ředitelka

.....  
statutární město Jablonec nad Nisou  
Ing. Miloš Vele  
náměstek primátora



NADĚJE  
K Brance 11/19e  
155 00 Praha 5



Za věcnou správnost:   
Irena Labudová  
referent majetkoprávního oddělení