

**Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334**

se sídlem: Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem  
zastoupené: Ing. Františkem Padělkem, starostou  
bankovní spojení Komerční banka a.s., pobočka Roudnice nad Labem  
číslo účtu: **94-3484600267/0100**  
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

**NADĚJE, IČ 00570931**

se sídlem: K Brance 11/19E, Stodůlky, 155 00 Praha  
zapsaná u Městského soudu v Praze, spis. zn. L 975  
zastoupená Mgr. Michaelou Lutišanovou, oblastní ředitelkou  
(dále jen jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jako: „smluvní strany“)

## **Smlouva o nájmu**

(dále jen „smlouva“)

**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb.,  
Občanský zákoník, § 2201 a následující**

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 1554, jehož součástí je budova č.p. 670, zapsaného na listu vlastnictví č. 1 pro obec a k.ú. Roudnice nad Labem, vedený u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrálního pracoviště Litoměřice.

### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v 1. PP o celkové výměře 32,16 m<sup>2</sup> v budově č.p. 670, Jungmannova, v Roudnici nad Labem, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Tyto nebytové prostory představují předmět nájmu (dále jen „**předmět nájmu**“). Specifikace nebytových prostor je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy, o předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
2. Nájemce má vedle práva užívat pronajaté prostory i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu i společné prostory neuvedené v bodě 1. tohoto článku, užívané více nájemci. Společnými prostory jsou následující místnosti:

Společné prostory, které bude nájemce užívat spolu s dalším nájemcem, a to Charitou Roudnice nad Labem:

- a) s provozem NZDM 6-26 let
  - 1. PP – 01.01 (vstup), 01.15 (dvůr)
  - 1. NP – 1.06 (chodba)
- b) s provozem SaS pro rodiny s dětmi
  - 1. PP – 01.01 (vstup), 01.03 (WC klienti), 01.04 (předsíňka klienti), 01.06 (WC zaměstnanci), 01.07 (předsíň), 01.08 (chodba), 01.09 (úklid), 01.15 (dvůr)
  - 1. NP – 1.06 (chodba)

Společné prostory, které bude nájemce užívat spolu s dalším nájemcem, a to Základní školou Roudnice nad Labem, Jungmannova 660, IČ: 46773606

- 1. PP – 01.01 (vstup), 01.15 (dvůr)
- 1. NP – 1.06 (chodba)

### III.

#### Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a přenechává k užívání nájemci předmět nájmu za účelem poskytování odborného sociálního poradenství se zaměřením na dluhovou problematiku, a to za podmínek sjednaných v této smlouvě.
2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě a ve stavu, v jakém se nachází a zavazuje se předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, platit pronajímateli sjednané nájemné, jakož i dodržovat a plnit veškeré ostatní povinnosti a závazky, které na sebe z titulu této smlouvy převzal. Nájemci je stav předmětu nájmu dobře znám, neboť jej doposud dlouhodobě užíval na základě nájemní smlouvy.

### IV.

#### Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které činí 1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. **32,16 Kč za rok**. Výše nájemného byla stanovena s ohledem na druh poskytovaných služeb a podmínky stanovené v dotaci na opravu domu, tedy se nejedná o běžné nájemné.
2. Nájemné je splatné jedenkrát ročně, a to vždy k 15. lednu v roce, za který nájemné platí. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za období od 1. 8. 2023 do 31. 12. 2023 náleží pronajímateli nájemné ve výši 13,40 Kč, které je splatné do 14 dnů od podpisu této smlouvy. Nájemné v sobě nezahrnuje úhradu za služby, úklid a dodávku energií související s užíváním předmětu nájmu.
3. Dnem úhrady nájemného je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.

### V.

#### Úhrada za služby spojené s nájmem a pojištění

1. Pronajímatel nájemci zajišťuje v rámci služeb spojených s užíváním předmětu nájmu dodávku vody a odvod odpadních vod, dodávku elektrické energie a tepla. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním těchto služeb, a to zálohově, každý měsíc, ve výši, která bude nájemci sdělena na základě výpočtového listu se splatností k 15. dni v měsíci a dále uhradit doplatek vzniklý na základě vyúčtování skutečné spotřeby dle podružných měřičů a uhrazených záloh. V případě doplatku, nájemce tento doplatek doplatí na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů.
2. Pronajímatel není povinen zajišťovat služby spojené s nájmem, tj. odvoz komunálního odpadu, úklid pronajatých a společných prostor (schodiště, chodby, dvůr), platby za telefon, internet, poplatky za televizi a rozhlas apod., neboť tyto činnosti a služby si na své náklady zajišťuje nájemce.
3. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřel pojistnou smlouvu na komplexní pojištění pronajaté nemovitosti. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoli škody na jeho věcech nacházejících se v předmětu nájmu nebo škody, které mají původ v předmětu nájmu, které výslovně nezavinil. Pro tyto případy si zajistí pojištění nájemce a dále si zajistí pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli na jeho majetku.



## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a pouze k účelu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné, zálohy a nedoplatky za služby spojené s nájmem ve výši, lhůtách a způsobem uvedeným v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v řádném a čistém stavu, zajišťovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu, revize, platby energií a hradit veškeré náklady související s provozem a udržovat čistotu ve společných prostorách a na přílehlajících pozemcích. Pojem drobných oprav a běžné údržby si smluvní strany sjednávají v příloze č. 2.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy, technické normy a stavební předpisy, které se vztahují na užívání předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a řídit se provozním řádem budovy.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě pronajímatele bez zbytečného odkladu zpřístupnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, předmět nájmu a umožnit mu jeho kontrolu, a to za účelem zjištění stavu a způsobu užívání.
7. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli plánované opravy a vyžádat si jeho souhlas. Pronajímatel určí zároveň podmínky pro jejich provedení.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu, resp. do užívání třetí osobě.
9. Nájemce nahradí pronajímateli veškerou škodu, která na předmětu nájmu vznikne v době od jeho převzetí do užívání do protokolárního vrácení po skončení nájmu, ledaže lze takovou škodu přičíst pronajímateli. Nájemce též nahradí pronajímateli veškeré škody, které na předmětu nájmu způsobil on sám nebo jeho spolupracovníci, zaměstnanci, klienti, zákazníci či obchodní partneři.

## VII.

### Doba nájmu a výpověď

1. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou od 1. 8. 2023 do 30. 9. 2024.
2. K ukončení nájmu může dojít na základě písemné dohody obou smluvních stran.
3. Smluvní strany dále mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí i bez udání důvodu. V případě výpovědi nájmu je výpovědní lhůta stanovena 3 měsíce, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy bude doručována prostřednictvím datové zprávy nebo doručujícího orgánu (pošta) nebo jiným prokazatelným způsobem.
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli v původním stavu, v jakém byl při jeho předání pronajímatelem dle smlouvy, tj. řádně vyklizený, bez jakýchkoli úprav a po odstranění veškerých škod a zásahů, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při vrácení prostor sepiší smluvní strany předávací protokol. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním prostor má pronajímatel právo kdykoli prostory sám

vyklidit, vyklizené věci zlikvidovat nebo odvézt do jiné provozovny nájemce, to vše na náklady nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

## VIII.

### Doložka

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem ve dnech 26. 5. 2023 – 11. 6. 2023 a o uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 338/2023 ze dne 26. 7. 2023. Pronajímatel tímto osvědčuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., že ohledně pronájmu předmětu nájmu touto smlouvou, byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že podléhá zveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění, nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Nájemce bere na vědomí, že uveřejnění v tomto registru zajistí pronajímatel, na něhož se vztahují povinnosti dle tohoto zákona.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze dohodou smluvních stran, a to formou písemných dodatků k této smlouvě, které budou její součástí.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Roudnice nad Labem jako orgán územní samosprávy je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. To se týká i právních vztahů souvisejících s touto smlouvou.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují svým podpisem.
6. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

### Přílohy:

- 1) příloha č. 1: specifikace prostor
- 2) příloha č. 2: drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou

### Pronajímatel

V Roudnici nad Labem dne 27. 7. 2023

Město Roudnice nad Labem  
Ing. František Padělek, starosta

v zastoupení starosty města  
**Mgr. Jiří Řezníček**  
2. místostarosta

### Nájemce

V Roudnici nad Labem dne 27. 7. 2023

NADĚJE

Mgr. Michaela Lutišánová, oblaštřitelka



Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou

(1) Za drobné opravy se považují opravy prostor včetně vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- 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 elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro dům,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.