

Smlouva o nájmu

Město Český Krumlov

nám. Svornosti 1, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov

IČO: 00245836

DIČ: CZ00245836

bank.spojení : KB Č.Krumlov, č. účtu 19-221241/0100, VS 9903001406

(dále jen pronajímatel)

a

ICOS Český Krumlov, o.p.s.

vedená pod spisovou značkou O 339 u Krajského soudu v Českých Budějovicích

5. května 251, Plešivec, 381 01 Český Krumlov

IČO: 70815089

(dále jen nájemce)

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu s občanským zákoníkem

smlouvu o nájmu

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem prostoru, jednotky č. 180/3, v přízemí domu Urbinská č.p. 180, který je součástí st.p.č. 411, v ulici Urbinská, v k.ú. Přísečná-Domoradice a obci Český Krumlov.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci výše uvedený prostor, jednotku č. 180/3 o výměře cca 83 m² k užívání. Poloha předmětu nájmu vč. půdorysu pronajímaných prostor je uvedena v příloze č. 1 smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu dobře znám a v tomto stavu ho do nájmu přejímá. O předání a převzetí sepíše smluvní strany předávací protokol.
4. Pronájem schválila rada města svým usnesením č. 420/RM24/2023 ze dne 11.9.2023. Záměr obce pronajmout prostor byl zveřejněn na úřední desce od 11.8.2023 do 28.8.2023.

II.

Účel nájmu

Prostory jsou pronajímány pro účely zřízení a provozování kancelářských služeb Osobní asistence pro seniory, děti a dospělé se zdravotním postižením.

III.

Nájemné

1. Nájemné bylo sjednáno ve výši 34.401 Kč ročně se splatností vždy do 30.6. příslušného roku na výše uvedené bankovní spojení pronajímatele uvedené v záhlaví smlouvy.
2. Nájemné dle čl. III., bod 1. se valorizuje v každém následujícím kalendářním roce dle průměrné roční míry inflace (údaj ČSÚ; průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen) v daném roce. Valorizované nájemné se vypočítává z nájemného hrazeného v roce předcházejícím. Výše valorizovaného nájemného se oznámí nájemci nejpozději do 30.4. příslušného roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1.1. příslušného roku.
3. Nájemné za období ode dne předání prostor do 31.12.2023 je splatné v poměrné výši ke dni 31.10.2023 na bankovní spojení pronajímatele uvedené v záhlaví smlouvy.
4. Nad rámec nájemného se nájemce zavazuje hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. náklady na vodné a stočné vč. pevné složky, spotřebu tepla a TUV a poměrné části nákladů

na provoz výměňkové stanice. Na tyto služby se nájemce zavazuje hradit zálohy v roční výši **26.220 Kč** takto:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| ▪ vodné, stočné, pevná složka | 2.400 Kč |
| ▪ teplo | 22.800 Kč |
| ▪ vodné pro TUV, ohřev TUV | 600 Kč |
| ▪ výměňková stanice | 420 Kč. |

Tyto zálohy jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **2.185 Kč** vždy k 15. dni příslušného měsíce na účet č. 1002008035/5500 a VS 180338.

Případný nedoplatek zjištěný při vyúčtování služeb se nájemce zavazuje zaplatit do 10 dnů ode dne doručení vyúčtování převodem na uvedené bankovní spojení.

Náklady na spotřebu elektrické energie v pronajatém prostoru a odvoz odpadu hradí nájemce na základě smluv uzavřených přímo s dodavatelem těchto služeb.

IV.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V.

Stavební úpravy předmětu nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce provede na vlastní náklady stavební úpravy předmětu nájmu v předpokládané maximální výši 298.870 Kč vč. DPH. Popis těchto úprav a odhad výše nákladů (rozpočet) je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce výši finančních prostředků vynaložených na stavební úpravy předmětu nájmu nájemcem doloženou způsobem uvedeným v čl. V., bod 3. předloží ve lhůtě jednoho měsíce po ukončení stavebních úprav uvedených v čl. V, bod 1, pronajímateli. Pronajímatel pak ve lhůtě jednoho měsíce od předložení, na základě faktury vystavené nájemcem, zaplatí nájemci skutečnou výši finančních prostředků vynaložených na stavební úpravy, maximálně však do částky uvedené v čl. V., bod 1., tj. 298.870 Kč vč. DPH.
3. Výši prostředků vložených do stavebních úprav předmětu nájmu doloží nájemce příslušnými doklady (faktury, paragony, odhad).
4. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne na předmětu nájmu nebo celém objektu, ve kterém jsou pronajaté prostory umístěny, opravami provedenými nájemcem dle čl. V., bod 1. této smlouvy.
5. Pronajímatel souhlasí s tím, aby práva z odpovědnosti vůči třetím osobám, které provedou opravy uvedené v čl. V, bod 1. na základě smluvního vztahu s nájemcem, uplatňoval přímo nájemce. Zároveň mu tímto uděluje plnou moc k uplatňování odpovědnosti za vady, pokud bude takovéto plné moci třeba.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu (pro určení pojmu běžná údržba a drobné opravy se analogicky užijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., uvedené v příloze č. 2 smlouvy).
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné další stavební úpravy předmětu nájmu, které nejsou popsány v čl. V. smlouvy.

3. Pronajímatel je v případě potřeby oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor, termín prohlídky oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
4. Pronajímatel zajistí pojištění objektu na vlastní náklady.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorech a jejich okolí pořádek. Dále je povinen plnit povinnosti vyplývající z obecně závazných požárních, bezpečnostních a jiných předpisů.
7. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli prostor vyklizený, nepoškozený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k provedeným dohodnutým úpravám a k obvyklému opotřebení a nahradit pronajímateli případnou vzniklou škodu.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli do 5 dnů všechny škody v pronajatých prostorách a škody, jejichž vznik zavinil, uhradit pronajímateli do 15 dnů po obdržení vyúčtování.
9. a) nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých prostorech.
b) nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla v pronajatém prostoru i za škodu, která vznikla působením věcí v tomto prostoru se nalézajících.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí příslušnými právními předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny pouze písemně, formou dodatku, jinak jsou neplatné.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

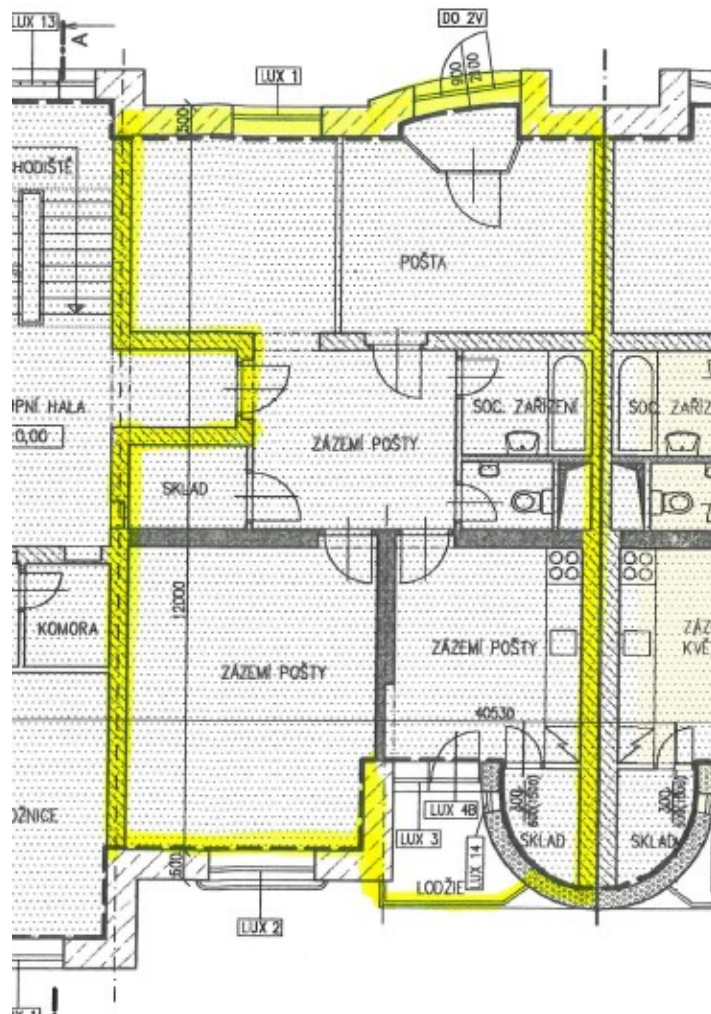
V Českém Krumlově 20.9.2023

V Českém Krumlově

Alexandr Nogrády
starosta

Tomáš Zunt
ředitel


Příloha č. 1



Příloha č. 2

Hrubý rozpočet - odhad základních stavebních úprav, rekonstrukce prostor - Urbinská 180, jednotka č. 180/3 o výměře 83m2			
položka/druh úprav	bez DPH	s DPH	poznámka
podlaha betonová (dodělání) ve vstupní místnosti (10,8 m2)	10 000 Kč	12 100 Kč	pošta zanechala "propast" v polovině vstupních prostor
betonová stěrka s prací (cca 60m2)	40 000 Kč	48 400 Kč	všude jsou podlahy v naprosto nutěšeném stavu...
podlahová krytina (cca 60m2)	33 000 Kč	39 930 Kč	nutná všude, shnilá lina,...
podlahářské práce pokládka (cca 60m2)	25 800 Kč	31 218 Kč	dtto
odstranění původní podlahové krytiny (60m2), vybourání koupelny, kultivace topení/topných těles,...	20 000 Kč	24 200 Kč	
komplet rekonstrukce koupelny, soc. zařízení	100 000 Kč	121 000 Kč	jen základní, sprchový kout, dvě umyvadla, WC,...
výměna dveří (7x)	18 200 Kč	22 022 Kč	původní vnitřní dveře v prostorách mají do běžného standardu daleko
celkem stavební úpravy, základní rekonstrukce prostor	247 000 Kč	298 870 Kč	
<i>základní kuchyňská linka</i>	<i>38 000 Kč</i>	<i>45 980 Kč</i>	<i>uhradí nájemce z vlastních zdrojů</i>
<i>celkem vše základní, aby byly prostory provozuschopné</i>	<i>285 000 Kč</i>	<i>344 850 Kč</i>	

Zpracováno ICOS Český Krumlov ke dni 1.9.2023

Tomáš Zunt  Digitálně podepsal Tomáš Zunt
Datum: 2023.09.01 13:57:04
+02'00'