

## Nájemní smlouva

č. 08-078/06/BO

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů

mezi

**Statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-Bohunice**, Dlouhá 3, Brno, PSČ 625 00, se sídlem Brno, Dominikánské nám. 1

Zastoupeným : Ivanou Toufarovou, starostkou MČ Brno-Bohunice

IČ : 08-449 92 785

Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu : 2029125359/0800

(dále jen **pronajímatel**)

a

**Nadějí, občanským sdružením**, pobočkou Brno, Ptašinského 316/13, Brno, PSČ 602 00, se sídlem Praha, Varšavská 37

Zastoupeným

IČ : 005 70 931

Bankovní spojení : Česká spořitelna a.s.

Číslo účtu : 522 8750 – 628/0800

(dále jen **nájemce**)

I.

### Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu občanské vybavenosti v Brně na ulici Arménská č.p. 568 a č.p. 571, č.or. 4 a č.or. 2 na pozemku p.č. 1914 a p.č. ~~4195~~, v k.ú. Bohunice a movitých věcí, nacházejících se v uvedeném objektu. **1915**
- 2) Pronajímatel dává na základě této smlouvy nájemci do užívání nebytové prostory, nacházející se ve shora zmíněném objektu a sestávající ze 125 místností, jejichž názvy, výměry, poloha a určení jsou uvedeny v přílohách č. 1 (seznam pronajatých nebytových prostor) a č. 2 (projektová dokumentace skutečného provedení), a movité věci, nacházející se v nebytových prostorách, které jsou uvedeny v příloze č. 3. Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

II.

### Účel nájmu

Účelem nájmu místností uvedených v čl. I. této smlouvy je poskytování zdravotně-sociálních služeb včetně možnosti ubytování, zejména pro starší občany, jejichž zdravotní stav vyžaduje nepřetržitou nebo celodenní péči jiných osob.

III.

### Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smlouva je účinná od 1.7.2006.

### Nájemné a úplata za služby

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemné činí 100,- Kč ročně (slovy jednotokorunčeských). Nájemné v částce 100,- Kč je splatné vždy do 31.1. běžného kalendářního roku a bude hrazeno bezhotovostním převodem z účtu nájemce na shora uvedený účet pronajímatele, počínaje rokem 2007, pod variabilním symbolem č. 0900401.  
V případě, že nájemce z jakéhokoli důvodu opozdí platbu nájemného o více jak měsíc, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 25% z dlužného nájemného za každých 30 kalendářních dní prodlení. Uplatnění smluvní pokuty není dotčena povinnost uhradit dlužné nájemné.
- 2) Úhrady za odběr elektrické energie, vody, tepla atd. bude nájemce platit pronajímateli v částkách a způsobem uvedeným ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy. Výpočtový list bude aktualizován pronajímatelem vždy k 1.8. příslušného kalendářního roku. Aktualizace se nebude týkat nájemného, které je sjednáno v ročních paušálních částkách pro celou dobu nájmu.  
Vyúčtování skutečných nákladů ve vztahu k zálohám:  
Pronajímatel odečte spotřebu **vody**, zjištěnou dle bytových vodoměrů od stavu zjištěného na vodoměru na patě domu a rozdíl naúčtuje nájemci, po odpočtu uhrazených záloh  
Pronajímatel rozúčtuje náklady na **energii pro společné prostory** poměrově podle celkem užívaných ploch. Částku připadající na nájemce mu po odpočtu uhrazených záloh naúčtuje.  
Pronajímatel rozúčtuje náklady na **úklid společných prostor** poměrově podle celkem užívaných ploch. Částku připadající na nájemce mu po odpočtu uhrazených záloh naúčtuje.  
Rozúčtování nákladů na **výtah** bude provedeno poměrně tak, že nájemce bude hradit dvě třetiny celkových nákladů na provoz osobního výtahu.  
**Teplu** v objektu Arménská 4 bude nájemci vyúčtována podle údajů na rozdělovači topných nákladů, umístěném na patě domu.  
Vyúčtování skutečných nákladů ve vztahu k zálohám bude zpracováno nejpozději do 30.4. následujícího roku.
- 3) Nájemce je povinen hradit dodávky energie, vody, tepla, atd. rovněž přímo jejich dodavatelům, s nimiž bude mít uzavřené smlouvy.

### V.

### Ostatní ujednání

- 1) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s účelem, který je ve smlouvě dohodnut. Je povinen chránit je před poškozením nebo zničením
- 2) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
- 3) Případné stavební zásahy a změny na pronajatých nebytových prostorech je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli ani po ukončení nájmu úhradu vynaložených nákladů, a to ani v případě, dá-li pronajímatel ke stavebním úpravám nebo jiným změnám souhlas. Pronajímatel není povinen uhradit nájemci ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.
- 4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a nemá k nim, zejména se zřetelem na účel nájmu, žádné námitky.
- 5) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém pro smlouvené užívání. Za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět údržbové a opravné práce, a to v rozsahu **běžné údržby**. Běžnou údržbou pronajatých věcí se rozumí zejména drobné práce:

- a) vodoinstalatérské (opravy či výměny jednotlivých vodovodních ventilů, baterií, splachovačů WC, vadných částí potrubí apod.)
  - b) zednické a obkladačské (lokální opravy vadných omítek, obkladů, dlažeb),
  - c) malířské a natěračské (malby stěn, nátěry zámečnických a truhlářských výrobků),
  - d) elektrikářské (výměny vadných žárovek, zářivek, vypínačů, jističů, vadných částí instalací apod.),
  - e) sklenářské (přesklení jednotlivých rozbitých oken, přetmelení popraskaného a povětrnostními vlivy zničeného sklenářského tmelu apod.),
  - f) stolařské (opravy oken, dveří, apod.),
  - g) zámečnické (opravy mříží, zábradlí, zárubní dveří a dalších kovových částí svodů nevyžadujících stavební práce velkého rozsahu apod.),
  - h) průtočnické (čištění vodorovných a svislých kanalizačních svodů, výměna vadných částí svodů nevyžadujících stavební práce velkého rozsahu, apod.),
- a jiné neuvedené práce obdobného rozsahu.
- 6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelně upozorňovat pronajímatele na potřebu jakýchkoliv oprav nad rozsah běžné údržby nebo na škodu vzniklou nebo hrozící na pronajatých nebytových prostorách. Nájemce musí pronajímateli umožnit provedení nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním uvedených povinností vznikla. Nedostatky ve stavu užívaných prostor způsobené prokazatelně činností nebo pasivitou nájemce, musí odstranit nájemce na své náklady nebo je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, pokud je dá pronajímatel na své náklady odstranit.
  - 7) Nájemce je povinen na vlastní náklady v pronajatých nebytových prostorách:
    - a) zajišťovat revize elektrických a plynových zařízení podle platných právních předpisů a norem,
    - b) plnit povinnosti vlastníka a provozovatele „kuchyňského“ výtahu podle platných právních předpisů a norem,
    - c) dodržovat povinnosti vyplývající z platných právních předpisů ohledně požární bezpečnosti,
    - d) zajišťovat pravidelný úklid,
    - e) zajišťovat dezinfekci, dezinfekci a deratizaci,
    - f) zajišťovat odvoz a likvidaci odpadu, vzniklého v souvislosti s činností nájemce v pronajatých nebytových prostorách.
  - 8) Nájemce je povinen uzavírat s příslušnými dodavateli smlouvy o dodávce energie, vody, tepla, plynu o svozu a zneškodnění odpadu, případně o poskytování jiných potřebných služeb a hradit tyto dodávky a služby, včetně úhrad za užívání telefonních linek.
  - 9) V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit všechny nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodně-li se písemně s pronajímatelem jinak.
  - 10) Nájemce umožní v nezbytném rozsahu ostatním nájemcům pronajímatele průchod místnostmi č. 111 a č. 207 v I. NP objektu Arménská 4.
  - 11) Nájemce je povinen provádět v termínech určených pronajímatelem a v souladu s jeho interními příkazy a směrnicemi inventarizaci movitých věcí pronajatých touto smlouvou včetně zpracování návrhu likvidace poškozeného, zničeného nebo nepotřebného majetku v průběhu kalendářního roku a jmenovat do inventarizační nebo likvidační komise pronajímatele své zástupce.
- Nájemce je povinen nechat pojistit pronajaté movité věci a hradit pojistné

#### IV. Ukončení nájmu

- 1) Nájem může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak, v souladu s ust. § 10 zákona č. 116/90 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Pronajímatel i nájemce mohou od smlouvy odstoupit z důvodu uvedených v občanském zákoníku v § 679. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy také v případě, bude-li nájemce pronajaté nebytové prostory užívat k jinému než sjednanému účelu.
- 4) Po skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je nájemce povinen protokolárně nebytové prostory pronajímateli předat. Předané prostory musí odpovídat obvyklému opotřebení provozem nájemce a musí být vyklizeny.

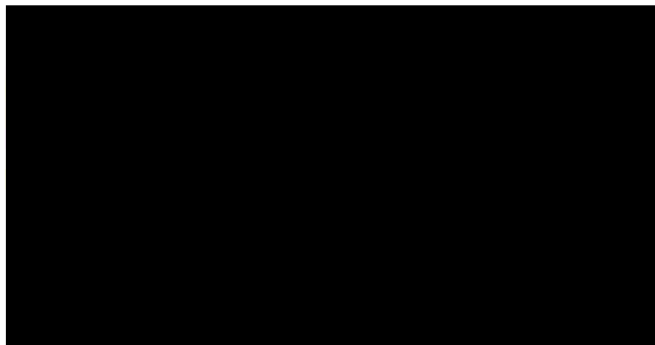
## VII.

### Závěrečná ustanovení

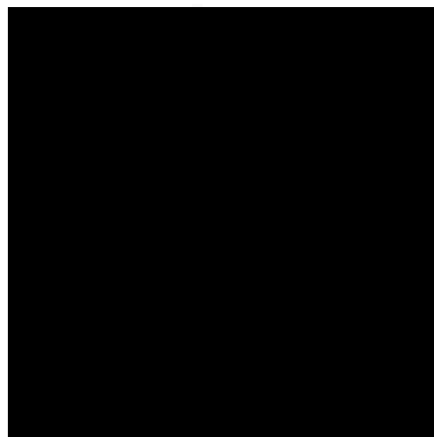
- 1) Záměr obce pronajmout nemovitý majetek – nebytové prostory nacházející se v objektu Arménská č.p. 568 a č.p. 571, č. or. 4 a č.or. 2 na pozemku p.č. 1914 a p.č. 1195, v k.ú. Bohunice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ve dnech 1.6.2006 do 18.6.2006
- 2) Smluvní strany se zavazují o všech sporných nebo nejasných otázkách, které se při plnění této smlouvy vyskytnou, neprodleně informovat druhou smluvní stranu a zúčastnit se jednání, směřující k jejich řešení.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 4) Smlouvu lze měnit pouze očíslovanými písemnými dodatky, podepsanými osobami oprávněnými jednat za smluvní strany.
- 5) Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Tato nájemní smlouva byla schválena na 73. zasedání Rady MČ Brno-Bohunice konané dne 28.6.2006.

V Brně dne 30.6.2006



za Nadějí



za Statutární město Brno  
Ivana Toufarová  
starostka MČ Brno-Bohunice

**Seznam pronajatých nebytových prostor****A) Arménská 2:**

Suterén - místnost č.:	1.+3.+6. chodba, výtah, plynoměr	11,65 m <sup>2</sup>
	2. sklad	5,50 m <sup>2</sup>
	4. sklad	13,00 m <sup>2</sup>
	5. kotelna	5,90 m <sup>2</sup>
	7. sklad	5,40 m <sup>2</sup>
<u>I. N.P.</u> – místnost č.:	101. prádelna, mandlovna	24,8 m <sup>2</sup>
	102. výtah na prádlo	1,1 m <sup>2</sup>
	103. šatna personálu	12,6 m <sup>2</sup>
	104. vstup pro zaměstnance	4,9 m <sup>2</sup>
	105. WC personálu	1,2 m <sup>2</sup>
	106. umývárna personálu	5,5 m <sup>2</sup>
	107. chodba	11,4 m <sup>2</sup>
	108. úklidová komora	4,0 m <sup>2</sup>
	109. koupelna – klienti	3,4 m <sup>2</sup>
	110. WC klienti	3,3 m <sup>2</sup>
	111. sklad špinavého prádla	4,2 m <sup>2</sup>
	113. sklad čistého prádla	5,8 m <sup>2</sup>
	114. zádveří	2,3 m <sup>2</sup>
	115. chodba	15,8 m <sup>2</sup>
	116. pedikúra	11,4 m <sup>2</sup>
	117. pokoj jednolůžkový	10,2 m <sup>2</sup>
	118. pokoj jednolůžkový	10,5 m <sup>2</sup>
	119. pokoj jednolůžkový	11,4 m <sup>2</sup>
	120. pokoj jednolůžkový	12,5 m <sup>2</sup>
	121. předsíň WC řidiči	1,1 m <sup>2</sup>
	122. WC řidiči	1,2 m <sup>2</sup>
	123. šatna řidiči	4,1 m <sup>2</sup>
	125. zádveří	7,0 m <sup>2</sup>
	126. vstupní hala	28,8 m <sup>2</sup>
127. návštěvy	11,9 m <sup>2</sup>	
128. koupelna	13,7 m <sup>2</sup>	
129. WC personál	1,6 m <sup>2</sup>	
130. WC klienti	2,0 m <sup>2</sup>	
131. WC klienti	1,4 m <sup>2</sup>	
132. předsíň WC	7,2 m <sup>2</sup>	
133. lehárna denního stacionáře	18,3 m <sup>2</sup>	
134. kuchyňka	7,2 m <sup>2</sup>	
135. chodba	8,3 m <sup>2</sup>	
136. chodba	26,0 m <sup>2</sup>	
137. kancelář hospodářky	15,4 m <sup>2</sup>	
138. kancelář vedoucí stacionáře	19,2 m <sup>2</sup>	
139. denní stacionář	47,2 m <sup>2</sup>	
140. pracovní terapie	23,1 m <sup>2</sup>	

<u>II. N.P.</u> – místnost č.:	201. přípravná jídelna a výtah	10,9 m <sup>2</sup>
	204. koupelna	14,6 m <sup>2</sup>
	205. WC	1,6 m <sup>2</sup>
	206. předsíň	7,0 m <sup>2</sup>
	207. WC	1,8 m <sup>2</sup>
	208. WC	1,5 m <sup>2</sup>
	209. denní místnost	18,3 m <sup>2</sup>
	210. sesterna	7,3 m <sup>2</sup>
	211. chodba	21,4 m <sup>2</sup>
	212. pokoj	14,6 m <sup>2</sup>
	213. pokoj s terasou	19,2 m <sup>2</sup>
	214. pokoj	20,4 m <sup>2</sup>
	215. pokoj	12,7 m <sup>2</sup>
	216. pokoj s terasou	16,0 m <sup>2</sup>
	217. schodiště	
	218. úklidová komora	1,0 m <sup>2</sup>
	219. koupelna	13,7 m <sup>2</sup>
	220. WC	1,6 m <sup>2</sup>
	221. WC	2,0 m <sup>2</sup>
	222. WC	1,4 m <sup>2</sup>
	223. předsíň	7,2 m <sup>2</sup>
	224. pokoj	18,3 m <sup>2</sup>
	225. přípravná jídelna	7,2 m <sup>2</sup>
	226. chodba	46,9 m <sup>2</sup>
	227. pokoj	15,1 m <sup>2</sup>
	228. pokoj s terasou	19,0 m <sup>2</sup>
	229. pokoj	20,1 m <sup>2</sup>
	230. pokoj	12,3 m <sup>2</sup>
	231. sesterna s terasou	12,5 m <sup>2</sup>
	232. denní místnost	23,1 m <sup>2</sup>

Počet pronajatých místností v objektu Arménská 2 75

#### **B) Arménská 4:**

<u>Suterén</u> – místnost č.	1. strojovna	21,7 m <sup>2</sup>
	2. šatna	5,5 m <sup>2</sup>
	3. umývárna	3,2 m <sup>2</sup>
	4. WC	1,8 m <sup>2</sup>
	5. příprava TUV	6,0 m <sup>2</sup>
	8. chodba	4,4 m <sup>2</sup>
	9. schodiště	3,8 m <sup>2</sup>

<u>I. N.P.</u> – místnost č.:	105. zádveř	3,9 m <sup>2</sup>
	106. návštěvní místnost	14,45 m <sup>2</sup>
	107. prádelna	10,76 m <sup>2</sup>
	108. sklad	2,03 m <sup>2</sup>
	109. sklad	1,88 m <sup>2</sup>
	110. úklidová komora	1,35 m <sup>2</sup>
	111. chodba	28,85 m <sup>2</sup>
	112. sklad	7,8 m <sup>2</sup>

113. přípravná jídelna	31,30 m <sup>2</sup>
114. výdejna jídelna s výtahem	8,65 m <sup>2</sup>
115. mytí nádobí	7,30 m <sup>2</sup>
117. mytí nádobí	3,45 m <sup>2</sup>
118. mytí termosů	4,15 m <sup>2</sup>
119. úklidová komora	0,85 m <sup>2</sup>
120. schodiště	3,65 m <sup>2</sup>
121. sklad	7,95 m <sup>2</sup>
122. chodba	9,85 m <sup>2</sup>
123. přípravná	4,85 m <sup>2</sup>
124. sklad	2,65 m <sup>2</sup>
125. sklad	3,55 m <sup>2</sup>
126. sklad	2,40 m <sup>2</sup>
127. kancelář	3,60 m <sup>2</sup>
129. jídelna	86,85 m <sup>2</sup>
131. WC	1,35 m <sup>2</sup>
132. WC	1,60 m <sup>2</sup>
133. chodba	12,45 m <sup>2</sup>
136. WC pro ZTP	3,05 m <sup>2</sup>
137. předsíň WC	2,30 m <sup>2</sup>
138. pisoár	1,35 m <sup>2</sup>
139. WC muži	1,35 m <sup>2</sup>
157. zádveří	9,80 m <sup>2</sup>

<u>II. N.P.</u> – místnost č.:	207.+210. chodba s balkonem	34,05 m <sup>2</sup>
	208. sklad	3,40 m <sup>2</sup>
	211.+212. přípravná a výtah	3,55 m <sup>2</sup>
	213. čekárna	15,20 m <sup>2</sup>
	214.+215. pracovna s lodžii	24,90 m <sup>2</sup>
	217. lázeň	12,10 m <sup>2</sup>
	218. kuchyňka	4,15 m <sup>2</sup>
	219. WC	1,25 m <sup>2</sup>
	220. předsíň WC	1,25 m <sup>2</sup>
	221.+222. kancelář s lodžii	20,15 m <sup>2</sup>
	261. chodba	9,50 m <sup>2</sup>

<u>III. N.P.</u> – místnost č.	349.+350. přípravná a výtah	3,55 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-----------------------------	---------------------

Počet pronajatých místností v objektu Arménská 4 50

Celkový počet pronajatých nebytových prostor 125