

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi smluvními stranami, kterými jsou:

**Pronajímatel: Centrum Kociánka**

Sídlo: Brno, Kociánka 93/2, PSČ 612 47

IČ: 00093378

DIČ: CZ00093378

Bankovní spojení: ČNB Brno, č. ú.: 197136621/0710

Jednající: ředitelem XXXXXXXXXX

a

**Nájemce ParaCENTRUM Fenix, z. s.**

Sídlo: Brno, Polní 780/92, PSČ 639 00

IČ: 26676826

Jednající: předsedou výboru spolku XXXXXXXXXX

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

*I.1. Pronajímatel jako státní příspěvková organizace má svěřen a hospodaří podle zákona č.219/2000 Sb. O majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích s budovami areálu na adrese Brno, Královo Pole, Kociánka 93/2, tak, jak jsou tyto zapsány na LV č. 2679 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město pro obec Brno, k. ú. Královo Pole.*

*Předmětem nájmu jsou:*

***A.***

***- část nemovité věci přístavby budovy č.p. 2801****, která je součástí pozemku p.č. 4186, o výměře plochy části nemovité věci 73,2 m2, místnosti označené*

*-* ***č. 251 24,4 m2***

***- č. 252 24,4 m2***

***- č. 253 24,4 m2***

***B.***

***- část nemovité věci budovy č.p. 93,*** *která je součástí pozemku p.č. 4181/1, o výměře plochy části nemovité věci 153,9 m2, místnosti označené*

***- č. 109 26,0 m2***

***- č. 131 13,4 m2***

***- sauna 114, 5 m2***

***Vše vymezeno přílohou č.1., která je nedílnou součástí smlouvy.***

I.2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu **za účelem:**

* **Předmět nájmu pod bodem A. k poskytování ambulantních sociálních služeb nájemcem.**
* **Předmět nájmu pod body B. a C. k poskytování zdravotních služeb rehabilitace nájemcem.**

I.3. Pronajímatel prohlašuje, že jsou pronajímané prostory způsobilé k provozování účelu sjednaného dle této smlouvy.

I.4. V dalším textu jsou pronajímané prostory nazývány též jen jako předmět nájmu.

I.5. Nájemce je oprávněn dále užívat společně s pronajímatelem přístupovou komunikaci i společné prostory v areálu, a to výlučně jen k přístupu k pronajatým prostorám, nebude-li mezi účastníky této smlouvy dohodnuto jinak.

I.6. Shora popsaný předmět nájmu pronajímatel touto smlouvou přenechává ná­jemci do časově omezeného užívání za dále sjednaných smluvních podmínek. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat po dobu trvání smlouvy výlučně ke sjednanému účelu.

I.7. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

**II.**

**Doba trvání nájmu**

II.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání za podmínek sjednaných touto smlouvou na dobu určitou **od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2026.**

**III.**

**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

*III.1.* ***Nájemné za předmět nájmu*** *je stanoveno dohodou smluvních stran v částce* ***38 607,-Kč******měsíčně.*** *Nájemné je osvobozeno od DPH.*

*III.2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit úhradu za služby, které je povinen zajišťovat*

*pronajímatel; těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, odvoz a odvádění*

*odpadních vod a komunálního odpadu – dále jen „úhrada služeb“.*

* ***Za dodávku tepla*** *– bude pronajímatel fakturovat nájemci poměrnou část nákladů vypočtenou na základě ceny dodavatele a skutečně pronajaté plochy (****51 Kč*** *za m2 + DPH) za měsíc po dobu topné sezony.*
* ***Za dodávku elektrické energie*** *paušální částku* ***3.280,-Kč/měsíc + DPH;*** *Po osazení měřidly měřícími konkrétní spotřebu v pronajatých prostorách a funkční regulací topných těles v pronajatých prostorách bude úhrada za tyto služby řešena podle skutečné spotřeby a předfakturací dodavatele energií.*
* ***Za vodné a stočné*** *paušální částku* ***2.750,-Kč/měsíc*** *+ DPH*
* ***Za odvoz komunálního odpadu*** *paušální částkou* ***5.000,-Kč*** *vč. DPH za čtvrtletí.*

*V případě navýšení cen energií je pronajímatel oprávněn navrhnout nájemci uzavření dodatku ke smlouvě o odpovídající navýšení ceny služeb. V případě odmítnutí nájemce dodatek smlouvy uzavřít, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy s účinností ke dni doručení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.*

V případě změny zákonné sazby DPH dojde k tomu odpovídající změně výše uvedených částek.

III.3. Nájemné a služby budou hrazeny pronajímateli měsíčně a účtovány nájemci na základě faktury vystavené a zaslané nájemci pronajímatelem se splatností 10 dnů od data vystavení.

III.4. Pronajímatel je oprávněn, počínaje rokem 2025, zvýšit nájemné o míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlašovanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je v takovém případě povinen nájemci předem oznámit novou výši nájemného do 30. 4. běžného kalendářního roku, včetně způsobu jejího výpočtu; nová výše nájemného bude platná vždy od 1. 1. následujícího kalendářního roku.

III.5. Nebude-li nájemné a úhrada za služby zaplaceny ve sjednané lhůtě, zavazuje se nájemce zaplati

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

IV.1. Pronajímatel je povinen:

1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
4. provádět ostatní (mimo běžné, kterou provádí nájemce) údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které nejsou běžnou údržbou podle odst. VI.4 písmeno b),
5. sjednat k předmětu nájmu živelní pojištění,
6. provádět revize vyhrazených technických zařízení.

IV.2. Ke dni podpisu této smlouvy nebrání užívání předmětu nájmu nájemcem ke smluvenému účelu podle hygienických předpisů žádné vady.

IV.3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

IV.4. Nájemce je povinen:

1. užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, běžnou údržbou se rozumí zejména malování, výměna žárovek, oprava doléhavosti a zavírání oken a dveří, nátěry a drobné opravy do 10.000,00 Kč na každý jednotlivý případ,
3. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
4. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
5. předložit nejpozději k datu podpisu této smlouvy pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem **1,000.000,- Kč** s připojištěním věcí užívaných,
6. dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce jemu udělené příslušnými státními a správními orgány,
7. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
8. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

IV.5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

IV.6. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele:XXXXXXXX, vedoucí údržby areálu

kontaktní osoba nájemce: XXXXXXXXX, předseda výboru

IV.7. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

IV.8. Nájemce je oprávněn:

* 1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
  2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
  3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
  4. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
  5. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**V.**

**Podnájem**

V.1. Jiné osobě může nájemce zřídit užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

V.2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

**VI.**

**Změna vlastnictví**

VI.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

VI.2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

**VII.**

**Skončení nájmu**

VII.1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

VII.2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. O ukončení trvání nájmu se strany mohou kdykoliv písemně dohodnout.

VII.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

VII.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VII.5. Nájem je možné ukončit výpovědí s tříměsíční lhůtou, která běží od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Na ukončení nájmu je možné se kdykoliv dohodnout.

VII.6. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v nájemní smlouvě a pro podstatné porušení smluvních povinností pronajímatele, přičemž je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

VII.7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů podstatného porušení smluvních povinností nájemcem, přičemž je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

VII.8. Od smlouvy je možné odstoupit s okamžitou účinností pro podstatné porušení smluvních povinností druhé strany a z důvodů uvedených v § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

VII.9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

VII.10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a na úpravy, jež nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to formou písemného předávacího protokolu.

VII.11. Nájemce je povinen na přání pronajímatele odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, jen pokud si to pronajímatel při poskytování souhlasu se změnou vymínil.

VII.12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může alternativně žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

VII.13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

VII.14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

VII.15. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VII.16. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

VIII.1. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli na základě své pravé a svobodné vůle, že při jejím uzavírání nejednali v tísni či za nevýhodných podmínek, smlouvu si řádně přečetli a s jejím obsahem plně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

VIII.2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

VIII. 3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

VIII.4. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv na sebe přebírá Centrum Kociánka, která odpovídá za řádné uveřejnění smlouvy, když smlouvu k uveřejnění zašle bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy správci registru smluv.

VIII.5. Nebude-li tato smlouva uveřejněna v registru smluv do 3 (tří) měsíců ode dne jejího uzavření, s výjimkou smluv, kdy je možné provést opravu uveřejnění dle zákona, smlouva se od počátku ruší.

VIII.6. Smluvní strany se pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv zavazují uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě, a to na výzvu kterékoli z nich do 30 dnů od doručení výzvy.

VIII.7. Nebude-li možné pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě, smluvní strany se zavazují na výzvu kterékoli z nich přistoupit k narovnání smluvních vztahů tak, aby narovnáním dosáhly shodného obsahu práv a povinností a shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě a o narovnání uzavřít písemnou dohodu, která bude zveřejněna v registru smluv.

V Brně dnem el.podpisu 3.1.2024

Za pronajímatele: Za nájemce:

……………………………….. ….……………………………….

XXXXXXXXXXXX, ředitel XXXXXXXXX, předseda výboru spolku