

# SMLOUVA O NÁJMU MÍSTNOSTÍ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 0/2/14

## Účastníci :

**Středisko zdravotních a sociálních služeb, Bučovice, Sovětská 912, PSČ 685 01**

*zastoupení :* Ing. Juraj Roháč, ředitel

*IČO :* 644 46 611

*bankovní spojení :*

*číslo účtu :*

*dále jen „pronajímatel“*

a

**Spolek křesťanské pomoci Bučovice, Spolek občanů, Bučovice, U Škol 956,  
PSČ 685 01**

*zastoupení :* Matej Nový, předseda

*IČO :* 018 297 85

*bankovní spojení :*

*číslo účtu :*

*dále jen „nájemce“*

uzavřeli dne 31. března 2014, v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (*dále NOZ*), tuto smlouvu :

## **Čl. 1**

### **Prohlášení**

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je, na základě zřizovací listiny v aktuálním znění, vydané Městem Bučovice ve smyslu § 84 odst.2 zákona č. 128/2000 Sb. a § 27 zákona č.250/2000 Sb. z 15.5. 2007, jako vlastníkem nemovitosti v Bučovicích, ulice Sovětská 912, PSČ 685 15, která se nachází na p.č. 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 10001 Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněn výše uvedenou nemovitost se souhlasem zřizovatele pronajímat.

**1.2.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.

**1.3.** Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním jednáním práva a povinnosti.

## **Čl. 2**

### **Předmět a účel nájmu**

**2.1.** Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu místnosti sloužící k podnikání, jejichž soupis, rozloha a lokalizace jsou uvedeny v **příloze 1**, tvořící nedílnou součást této smlouvy.

**2.2** Součástí předmětu smlouvy je i pronájem poměrné části společných prostor budovy (*tj. chodeb, sociálního a technologického zařízení*), užívaných společně s dalšími nájemci objektu, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých místností a specifikovaných v **příloze 1**.

**2.3.** Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je výkon sociálně-diakonické činnosti, v rozsahu platné registrace vyd. MV ČR pod č.j. VS/1-1/93572/13-R z 26.6.2016. Nájemce se zavazuje, že pronajatých místností bude využívat pouze ke sjednanému účelu v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.

2.4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a shledal jej způsobilým pro účely jeho činnosti.

2.5. Nájemce může přenechat místnosti sloužící k podnikání, nebo jejich část, do podnájmu třetí osobě, na dobu určitou, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

### **Čl. 3** **Nájemné**

3.1. Výše nájemného za celkovou plochu 31,16 m<sup>2</sup> se stanoví dohodou ve výši **19.103,- Kč ročně bez DPH (příloha 1).**

3.2. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu valorizovat nájemné úměrně k míře inflace, vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku, proti průměru předposledního kalendářního roku, zveřejněné Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Zvýšení nájemného bude nájemci sděleno písemně.

3.3. Nájemce se zavazuje k úhradě za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Cena za poskytovaná plnění, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2** činí **8.432,- Kč ročně bez DPH.**

3.4. Nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem, jsou splatné v měsíci realizace nájmu, přičemž služby budou fakturovány ve výši 1/12 předpokládaného ročního objemu. Částka ve výši **2.295,- Kč bez DPH** je splatná do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

3.5. Výroba tepla pro ohřev a dodávku teplé užitkové vody je zabezpečena dodavatelsky na základě kupní smlouvy uzavřené mezi autorizovaným producentem tepla a pronajímatelem zařízení.

3.6. Nájemce se zavazuje k úhradě poměrné části nákladů spojených s výrobou tepla a dodávkou TUV a to v rozsahu stanoveném vyhl. č. 372/2001 Sb. MMR ČR z 25.10.2001. Podíl těchto úhrad je stanoven dle § 4, odst.5 a § 5 odst.6 vyhl. (viz **příloha 1.**) z částky fakturované výrobcem tepla.

3.7. Úhrada nákladů dle odst. 3.6, čl. 3, se sjednává měsíčními zálohami ve výši stanovené zálohovým kalendářem, uvedeným v **příloze 3**, tvořícím nedílnou součást této smlouvy a platným pro ceny příslušného období. Splatnost sjednané zálohy je do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

3.8. Nájemce se zavazuje platit nájemné, úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem a úhradu nákladů na vytápění a dodávku TUV ode dne účinnosti této smlouvy.

3.9. Po ukončení sjednaného účetního období je pronajímatel povinen provést vyúčtování skutečné spotřeby těchto služeb, vč. vytápění a dodávky TUV, dle **přílohy 2 a přílohy 3**, a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy do 30 kalendářních dnů po ukončení sjednaného účetního období. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit doklady ke způsobu rozúčtování ve smyslu § 8 zákona č. 67/2013 Sb.

3.10. Při změně okolností, rozhodných pro stanovení uvedených úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad, počínaje měsícem, který následuje vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel se zavazuje, že změnu úhrad sdělí nájemci písemně.

3.11. Nezaplatí-li nájemce úhrady dle odst. 3.4 a 3.7. čl.3 této smlouvy do pěti dnů po sjednané splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle ust. § 1970 NOZ.. Výše zákonných úroků se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle NOZ.

### **Čl. 4** **Doba nájmu**

4.1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou od **1. dubna 2014.**

### **Čl. 5** **Všeobecná ustanovení**

5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.

**5.2.** Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami místností sloužících k podnikání, po vzájemné dohodě, v rozsahu stanoveném v *příloze 4*.

**5.3.** Nájemce je povinen provádět opravy místností sloužících k podnikání jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.

**5.4.** Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých místností za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k smluvenému obvyklému užívání. Termín prohlídky místností sloužících k podnikání oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

**5.5.** Pokud opravy či úpravy v pronajatých místnostech, z důvodů vzniklých na straně pronajímatele, prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto místnostech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

**5.6.** Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny stavebně-dispozičního charakteru v pronajatých místnostech je oprávněn realizovat na vlastní náklady pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

**5.7.** Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých místností, a to ani po zániku nájemního vztahu.

**5.8.** Pronajímatel prohlašuje, že předmětné místnosti jsou pojištěny v rámci pojistky celé nemovitosti (*tj. živelní pojištění, pojištění odpovědnosti za škody*).

**5.9.** Nájemce se dále povinen :

- provádět kontrolu najatých místností sloužících k podnikání z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny práce,

- bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které je povinen realizovat pronajímatel, v opačném případě uhradí vzniklou škodu na vlastní náklady,

- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele.

**5.10.** Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

**5.11.** Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

**5.12.** Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

**5.13.** Pronajímatel zajišťuje pravidelně revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, náradí a spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

**5.14.** Pronajímatel je povinen plnit povinnosti související se správou předmětné nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

## **čl. 6** **Zánik nájmu**

**6.1.** Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí.

**6.2.** Výpovědní lhůta činí dle § 2312 NOZ 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

**6.3.** Po skončení nájmu je nájemce povinen místnosti sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému upotřebení - včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději do 5 dnů po skončení nájmu, přičemž o stavu a předmětu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## **čl. 7** **Závěrečná ustanovení**

**7.1.** Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

**7.2.** Tato smlouva je sepsána ve dvou výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a jež každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

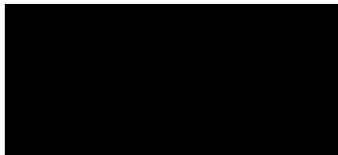
**7.3.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (*viz. čl. 4*).

**7.4.** Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

7.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Bučovicích, dne 31. března 2014

**Pronajímatel :**



  
Ing. Juraj R o h á č  
ředitel SZSS Bučovice

**Nájemce :**

  
Matej N o v ý.  


**Přílohy :**

- č.1 Výpočtový list nájemného
- č.2 Kalkulace provozních nákladů
- č.3 Zálohový kalendář úhrady tepla
- č.4. Drobné opravy pronajatých místností



0/2/14

Příloha 2

Spolek křesťanské pomoci Bučovice

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

31,16

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Uklid	21,34	0,0000	0	0	0	Nebytové prostory
Čistící prostředky	21,34	0,0000	0	0	0	Kč/m2
Úklid	8,58	0,0000	234	2 008	167	Společné prostory
Čistící prostředky	8,58	0,0000	20	172	14	Kč/m2
2. El. energie	3 537	0,0088	420 000	3 701	308	
3. Vodné, stočné	4 086	0,0076	152 416	1 162	97	
Srážkové vody	4 086	0,0076	114 925	877	73	
4. Výtahy	2 237	0,0139	22 929	319	27	
5. RTG zubní	0	0,2000	0	0	0	
6. Telefon	0,00	0,0000	0	0	0	
7. Kom. odpad	3 537	0,0088	22 000	194	16	
<b>Zálohy celkem :</b>				<b>8 432</b>	<b>703</b>	
8. Kont. odpad				0	0	
9. Převoz prádla				0	0	
<b>Paušál celkem :</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	

**Pozn.:**

Ceny jednotlivých komodit jsou uvedeny bez DPH

<b>Celkem ročně</b>	<b>8 432</b>
---------------------	--------------

<b>Rekapitulace :</b>		měs.	<b>Pozn.:</b>
<b>Nájemné</b>	nebyty	<b>19 103</b>	1 592 příl. 1
	HIM	<b>0</b>	0 příl. 4
<b>Služby</b>	zálohy	<b>8 432</b>	703 Pol. 1-7
	paušál	<b>0</b>	0 Pol. 8,9
<b>Celkem :</b>		<b>27 535</b>	

<b>Měsíční úhrada :</b>	<b>2 295 Kč</b>
-------------------------	-----------------

## Spolek křesťanské pomoci Bučovice

Smlouva o nájmu č.: 0/2/14  
z 31.4.2014

Platnost : 2014

Zálohový kalendář podílu úhrady nákladů  
na vytápění a dodávku TUV

Rozpis výrobce tepla ERDING a.s., Brno

P.pl.(m2)	4 145,83	k1
Pr.pl(m2)	36,12	0,0087
P (m2)	4 085,85	k2
Pr(m2)	31,16	0,0076

Měs.	Celkem :		Nájemce :			Záloha Kč	Pozn.: Kč/GJ vč. 15 % DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ			
I.	0	0,000	0,000	0,000	0	629,33	
II.	0	0,000	0,000	0,000	0		
III.	0	0,000	0,000	0,000	0		
IV.	179	0,936	0,546	1,482	933		
V.	93	0,486	0,284	0,770	484		
VI.	68	0,000	0,519	0,519	326		
VII.	68	0,000	0,519	0,519	326		
VIII.	68	0,000	0,519	0,519	326		
IX.	81	0,423	0,247	0,671	422		
X.	167	0,873	0,509	1,382	870		
XI.	241	1,260	0,735	1,995	1 255		
XII.	277	1,448	0,845	2,293	1 443		

Vytápění :	Dod.*60%*k1
TUV:	Dod.*40%*k2

Celkem : 1 242 5,426 4,722 10,148 6 387

Pozn.: Tato příloha smlouvy je platná pouze pro příslušný rok

V Bučovicích, dne 31.3.2014

Pronajímatel :

Nájemce :

### **Drobné opravy pronajatých místností**

(1) Za drobné opravy se považují opravy pronajatých místností a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí 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, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik a žaluzií,                                      |
| c) | výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek a výměny zdrojů světla, osvětlovacích těles |
| d) | opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,  |

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy nepovažují 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 pronajatých místností 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 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, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých místností za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

### **Náklady spojené s běžnou údržbou**

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění pronajatých místností, které se provádějí obvykle při jejich delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. (3), malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.