

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

## **Město Soběslav**

IČ: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSC 392 01,  
zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

**a**

**Senior – dům Soběslav, příspěvková organizace**

IČO: 70920567

se sídlem Mrázkova 748, Soběslav III, Soběslav, PSC 392 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 163

zastoupená paní Ing. Zinou Petráskovou, ředitelkou,

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

## I.

### Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2151/54 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 820 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 745 – stavba občanského vybavení, nacházející se na adrese Soběslav III, Mrázkova 745, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.
2. V budově č.p. 745 se nacházejí nebytové prostory, umístěné v 1. nadzemním podlaží této budovy o celkové výměře 86,81 m<sup>2</sup>, které zahrnují nebytové prostory:

kancelář (156)	o výměře 17,22 m <sup>2</sup>
½ sklad (157)	o výměře 2,03 m <sup>2</sup>
WC (155)	o výměře 3,05 m <sup>2</sup>
½ kancelář (152)	o výměře 5,69 m <sup>2</sup>
½ předsíní (151)	o výměře 2,72 m <sup>2</sup>
½ umývárna (154)	o výměře 1,94 m <sup>2</sup>
šatna (153)	o výměře 22,05 m <sup>2</sup>
úklidová komora (161)	o výměře 2,49 m <sup>2</sup>
sklad/sklep (108)	o výměře 5,28 m <sup>2</sup>
sklep	o výměře 2,19 m <sup>2</sup>
přípravna jídla (162,163,164)	o výměře 22,15 m <sup>2</sup>

## **II.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory, blíže specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 86,81 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“) umístěné v budově č.p. 745 a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné. Přesné vymezení předmětu nájmu je zachyceno v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy.
2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ke své hlavní a doplňkové činnosti v souladu se zřizovací listinou nájemce, kterou je poskytování služeb veřejného zájmu města Soběslav, zejména pro poskytování pečovatelských služeb osobám se sníženou soběstačností z důvodu věku a půjčování zdravotních pomůcek. Nájemce prohlašuje, že uvedená činnost odpovídá jeho hlavní a doplňkové činnosti dle jeho zřizovací listiny. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzal.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **III.**

### **Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 1. 2. 2024.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
  - c) zánikem pronajímatele nebo nájemce bez právních nástupců,
  - d) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel i nájemce mohou kdykoli i bez uvedení důvodů tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době.
4. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenou převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je považována za doručenou uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce:
  - užívá pronajaté nebytové prostory k jiným účelům, než sjednaným touto smlouvou
  - je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc
  - je v prodlení s placením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
  - přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do užívání nebo požívání třetí osobě bez

- předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - provedl stavební úpravy předmětu nájmu nebo jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy předmětu nájmu stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - porušuje-li zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí pronajímateli značnou újmu,
  - užívá předmět nájmu v rozporu s dobrými mravy.
6. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že:
- ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor určen,
  - přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.

#### **IV.** **Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno v celkové výši **12.000,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých) ročně. K nájemnému se nepřipočítává DPH.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné vždy nejpozději do 31. 5. běžného kalendářního roku na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 7071000042, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.
3. Platby za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména za elektrickou energii společných prostor, vodné, stočné a za další služby spojené s užíváním nebytových prostor, hradí nájemce nad rámec sjednaného nájemného.
4. Nájemce bere na vědomí, že dodávky elektrické energie ve společných prostorách, vody, servis vodoměrů a případně další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu jsou zajišťovány pro nájemce na jeho náklady společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
5. Služby uvedené v předchozím odstavci, spojené s užíváním předmětu nájmu, hradí nájemce na základě smlouvy o poskytování služeb, kterou je povinen uzavřít se společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13, nejpozději do 15-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.
6. Dodávky veškerých ostatních služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména elektrickou energii v předmětu nájmu, vytápění, telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťuje na svoje náklady sám nájemce. Stejně tak nájemce hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.

#### **V.** **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.

2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč).
6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu, dohodnou-li se strany jinak.
8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
10. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady na budově i v předmětu nájmu své označení, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit.
11. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíší účastníci samostatný protokol.

## VI.



### Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.


4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 30.1.2024 pod č. 3/022/2024 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu od 9.1.2024 do 25.1.2024. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (2) stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží jeden.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne 12. 02. 2024

**Pronajímatel:**

  
.....  
Město Soběslav  
zastoupené Ing. Jindřichem  
starostou města  


**Nájemce:**

  
.....  
Senior – dům Soběslav  
zastoupený Ing. Zínou Petráskovou  
ředitelkou