

## SMLOUVA O NÁJMU

kteřou dle ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku a za následujících podmínek tyto

### Článek 1. Smluvní strany

1. **Název:** Centrum sociálních služeb Kuřim  
**Sídlo:** Zahradní 1275, 664 34 Kuřim  
**IČ:** 494 57 276  
**DIČ:** CZ49457276, není plátcem DPH  
**Zřizeno:** Městem Kuřim, jako příspěvková organizace  
**Zastoupeno:** Mgr. Miloslavou Bártovou, ředitelkou  
**Bankovní spojení:** KB a.s., pob. Kuřim,  
číslo účtu: 102934621/0100

na straně jedné, dále jen pronajímatel

a

2. **Firma:** Ivan Augustin-INVESTSERVIS  
**Sídlo:** Revoluční 1881/46, 591 01 Žďár nad Sázavou  
**IČ:** 101 14 751  
**DIČ:** CZ510924211  
**Registrována u:** Obec. živnost. úřadu MÚ Kuřim, pod. č.j. 6753/OŽ/1832/04  
**Zastoupena:** Ing. Ivanem Augustinem, majitelem firmy  
**Bankovní spojení:** FIO, družstevní záložna,  
číslo účtu: 2800055930/2010

na straně druhé, dále jen nájemce

Pro případ, že dojde ke změně kteréhokoli ze shora uvedených údajů, je smluvní strana, u které změna nastala, povinná informovat druhou smluvní stranu, a to průkazným způsobem, (formou doporučeného dopisu), a bez zbytečného odkladu. V případě, že z důvodu nedodržení či porušení této povinnosti dojde ke škodě, zavazuje se strana, která škodu způsobila, tuto nahradit v plné výši.

### Článek 2. Vlastnické vztahy

1. Město Kuřim je výlučným vlastníkem objektu Dům s pečovatelskou službou (dále v textu pouze jako „DPS“), na adrese Zahradní 1275, obec Kuřim, okres Brno-venkov, tj. nemovitostí - budovy č.p. 1275 – objekt občanské vybavenosti, postavené na pozemku parc. č. 382/5 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 698 m<sup>2</sup>. Nemovitosti jsou zapsány na LV 1 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, pro katastrální území Kuřim, obec Kuřim okres Brno-venkov.
2. Město Kuřim, jako zřizovatel příspěvkové organizace Centrum sociálních služeb Kuřim (dále v textu pouze jako „CSS Kuřim“), svěřilo tento svůj objekt CSS Kuřim do plného užívání a správy, tudíž i k pronájmu.

### Článek 3 Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává za úplaty nájemci do užívání zdroj tepla a rozvody tepla, tj. plynový kotel zn. BUDERUS vč. příslušenství, dle předávacího protokolu (dále v textu pouze jako „zdroj tepla“), to vše instalované v objektu DPS na adrese uvedené shora. Současně s tímto zařízením přenechává pronajímatel nájemci do užívání i nebytový prostor - kotelnu, tj. místnost o výměře 44 m<sup>2</sup>, ve které je hlavní část zdroje tepla umístěna.

2. Pro účely této smlouvy se zdrojem rozumí soubor nemovitého majetku, který slouží pro výrobu a distribuci tepla.

#### Článek 4 Účel nájmu a údaj o předmětu činnosti

1. Nájemce je oprávněn shora uvedený zdroj tepla, rozvody tepla a kotelnu užívat pouze ke svému podnikání v souladu se svým podnikatelským oprávněním, a to konkrétně za účelem výroby a distribuce tepla pro pronajímatele a jeho odběratele. Nájemce v této souvislosti výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že k výrobě a distribuci tepla má podnikatelské oprávnění, jinak odpovídá pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.
2. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování shora uvedené činnosti a že ani v budoucnu úmyslně neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy

#### Článek 4. Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne 1. 11. 2009 do 30. 6. 2011.

#### Článek 5. Nájemné

1. Nájemce se za užívání předmětu nájmu pronajatého na základě této smlouvy zavazuje pronajímateli hradit nájemné ve výši **12.000,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých) ročně, tj. **1.000,- Kč** (jeden tisíc korun českých) **měsíčně**, a to na základě faktury, vystavené pronajímatelem v souladu se zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dalšími navazujícími obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné **měsíčně** na bankovní účet pronajímatele uvedený v článku 1., kdy v daném smyslu pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení.

#### Článek 6. Plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájemného nejsou úhrady za plyn, elektrickou energii, vodné a stočné a případné další plnění obdobné povahy (dále v textu pouze jako „plnění“).
2. Plnění se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě jejich vyúčtování vedle nájemného, a to na základě faktury, vystavené pronajímatelem v souladu se zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dalšími navazujícími obecně závaznými právními předpisy, přičemž splatnost faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení.
3. Nájemce se zavazuje hradit plnění **ročně**, vždy za příslušný kalendářní rok, ve kterém nájem trval a v cenách, za které je pronajímatel nakupuje od prvotních dodavatelů, a ve výši vypočtené dle níže uvedené specifikace:
  - a) v případě **elektrické energie** ve výši, která odpovídá spotřebě zjištěné podle údajů podružného elektroměru instalovaného v kotelně,
  - b) v případě **vodného** ve výši zjištěné podle údajů podružného vodoměru.

4. Nájemce je povinen si sjednat smlouvu na dodávky plynu a elektrické energie (po zřízení samostatného odběrného místa pro kotelnu) s příslušnými dodavateli.
5. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že nájemné a ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je pronajímatel oprávněn každoročně ke dni 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto navýšení se nájemce zavazuje respektovat.
6. Pronajímatel a nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. Článek 5. této smlouvy) a další služby poskytované v souvislosti s nájmem vystavit jeden společný platební doklad.

#### Článek 7.

##### **Převzetí předmětu nájmu do užívání**

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu, jak je uvedeno v Článku 3 dnem 1. 11. 2009.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem sepiší smluvní strany předávací protokol, který stvrdí podpisy svých oprávněných zástupců.
3. Současně se zdroji předal pronajímatel veškerou technickou a jinou dokumentací, která je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.

#### Článek 8.

##### **Práva, povinnosti a omezení smluvních stran**

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude používat výhradně v souladu s pokyny pronajímatele a dále v souladu s touto smlouvou, čímž vzniká i závazek nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení sjednaného nájmu a to v řádném stavu, tedy ve stavu, ve kterém je převzal.
2. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou předmět nájmu nachází, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv nájemce dle této smlouvy.
3. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce nesmí předmět nájmu zcizit, prodat nebo pronajmout, nesmí jej užívat k jiným účelům, než je stanoveno v jejich dokumentaci, nesmí předmět nájmu právně zatěžovat.
5. Nájemce je povinen zejména zajistit:
  - a) řádnou údržbu předmětu nájmu včetně běžných oprav na svůj náklad, přičemž bude-li se jednat o řádnou údržbu zdroje tepla, tak do hodnoty uvedené v kalkulaci ceny tepla,
  - b) odborně proškolit obsluhu zdroje tepla,
  - c) servisní činnosti, technické prohlídky, periodické revize předepsané dle zvláštních obecně závazných předpisů a interních předpisů pronajímatele,
  - d) zpracování plánu oprav pro každý následující rok s odborným odhadem nákladů za práce nad rámec smlouvy do 30.6. příslušného kalendářního roku,
  - e) vedení technické dokumentace a archivace všech dokladů souvisejících s provozem zdroje tepla,
  - f) případné opravy, mimo záručních oprav, včetně náhradních dílů a montážního materiálu za podmínek platných pro pronajímatele.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu kdykoli o to pronajímatel požádá, včetně kontroly dokumentace provozu. Za tímto účelem je pronajímatel povinen před započítím kontroly písemně doložit, kdo je ke kontrole oprávněn.
7. Nájemce neodpovídá za opotřebení předmětu nájmu v důsledku jeho poškození, která vyplývají z jejich časového opotřebení, byl-li používán dle pokynů a provozních nařízení.
8. Nájemce se zavazuje předmět nájmu pojistit na obvyklá rizika.
9. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Pronajímatel je povinen předat nájemci do nájmu předmět nájmu v takovém stavu, který nebude bránit jeho bezproblémovému užívání a funkčnosti.
11. Nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení pronajatých nebytových prostor a dalšího majetku pronajímatele uvedeného v Článku 3. této smlouvy proti vloupání, odcizení nebo poškození.
12. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby a/nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
13. Dnem skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se předmět nájmu uvedený v Článku 3. této smlouvy předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal od pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Případně-li den skončení nájmu na den volna nebo státního svátku, je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v první pracovní den následující po dni volna nebo státního svátku.
14. Nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jakoukoli jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu.
15. Nájemce je povinen hradit nájemné, plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši.
16. Náklady na opravy a údržbu zdrojů překračující částku dle kalkulace pro uvedené účely v platné ceně tepla podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele, dále viz § 667 ObčZ.
17. Technická zhodnocení, rekonstrukce najatého zdroje a nové investice, podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a zůstávají jeho vlastnictvím. Náklady na opravu zdroje, návrhy technického zhodnocení, rekonstrukcí a modernizací nese pronajímatel.
18. Pronajímatel se zavazuje uhradit na základě faktur nájemce náklady na opravu, údržbu a technické zhodnocení pronajatého zdroje, které schválil podle odst. 15. a 16. tohoto článku.

#### Článek 9.

##### **Zákaz umístění sídla nájemce v prostorách pronajímatele**

1. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že tato smlouva není podkladem proto, aby na základě ní nájemce v nebytových prostorech specifikovaných v Článku 3. této smlouvy umístil své sídlo.
2. V případě, že nájemce podnikne jakýkoli krok s cílem umístit a/nebo umístí v prostorech specifikovaných v ujednání Článku 3. této smlouvy své sídlo na základě této smlouvy, dopouští se porušení této smlouvy.
3. Nájemce je rovněž povinen kdykoli na písemnou výzvu pronajímatele své sídlo umístěné v prostorech specifikovaných v ujednání Článku 3. této smlouvy odstranit. V případě, že nájemce již umístěné sídlo z nebytových prostor specifikovaných v ujednání Článku 3. této smlouvy z jakéhokoli důvodu na jeho straně neodstraní ve lhůtě 30-ti (slovy: třiceti) dní ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem písemně vyzván, dopouští se porušení této smlouvy.

**Článek 10.**  
**Smluvní pokuty**

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a/nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem, zavazuje se pronajímateli kromě zákonných úroků nebo poplatků z prodlení uhradit rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání Článku 8., jedná se o porušení této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
3. V případě, že nájemce přenechá předmět nájmu, který má na základě této smlouvy ve svém užívání, do podnájmu třetí, jedná se o porušení této smlouvy a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
4. V případě porušení povinnosti nájemce dle ujednání Článku 9. této smlouvy je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smlouvy.
5. Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn vystavit fakturu se splatností 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení, s tím svým níže uvedeným podpisem nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.
6. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky pronajímatele na náhradu škody.

**Článek 11.**  
**Skončení nájmu**

1. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta činí 6 (slovy: šest) měsíců. Výpovědní lhůta běží od 1. (slovy: prvního) dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu zejména v případech, jestliže:
  - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu dle Článku 3. této smlouvy pronajal.
  - b) nájemce opakovaně porušuje své povinnosti dané touto smlouvou,
  - c) nájemce užívá zdroj v rozporu s touto smlouvou,
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání zdroje.
3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu zejména jestliže:
  - a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k smluvenému užívání,
  - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti dojednané touto smlouvou.
4. Po dobu výpovědi je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti s výjimkou výpovědního důvodu dle odst. 3 písm. a) tohoto článku.
5. Po uplynutí výpovědní lhůty je nájemce povinen protokolárně předat zdroj s veškerou dokumentací pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy, z pronajatých prostor vyklizeny všechny věci nebo hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“). V případě, že nájemce věci nevyklidí, a to nejpozději do 10 (slovy: deseti) kalendářních dnů ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce věci přemístit na jím zvolené místo, kde budou věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí

nájemcem. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.

7. V případě, že se nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je pronajímatelem oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatelem je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo plnění, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem, po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení nájemci.


#### Článek 14.

#### **Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována na základě vzájemné dohody formou písemného dodatku.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy bude shledáno neplatné či neúčinné, nemá tato skutečnost vliv na platnost či účinnost zbývajících ustanovení.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech, z nichž pronajímatelem obdrží 1 (slovy: jedno) vyhotovení a nájemce (slovy: jedno) vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou seznámeny s obsahem smlouvy a že smlouvu uzavírají po vzájemném projednání, na základě své svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

V Kuřimi dne 30.10.2009

Za pronajímatele:



Mgr. Miloslava Bártová  
ředitelka

Za nájemce:



Ing. Ivan Augustin  
majitel firmy