

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCIHO K POSKYTOVÁNÍ SOC. SLUŽEB

kterou uzavřeli ve smyslu ust. zákona č. 89/2012 Sb. (Obchodního zákoníku) v platném znění (zejména pak § 2201 a násl. Obchodního zákoníku (při zohlednění zvláštních ustanovení § 2302 až 2307 Občanského zákoníku)) v platném znění:

Statutární město Brno

zastoupené starostou městské části Brno Vinohrady: PhDr. Jiřím Čejkou

se sídlem Velkopavlovická 25, 628 00 Brno

IČO: 44992785

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno - město, č.ú.: 10014-16227621/0100

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

a

Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace

Zast. Ing. Miroslavem Foltýnem, ředitelem

Se sídlem Sejkorova 2723/6 Židenice, 636 00 Brno, zapsané v obchod. rej. stříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr. vložka 24

IČO: 70887039

Tel: 541 421 911

jako nájemce na straně druhé (dále též jen jako „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem bytového domu č.p. 4136 nacházejícího se na adrese **Bzenecká 21**, Brno - Vinohrady, PSČ 628 00 (dále též jen jako „Předmětná Budova“), který je postaven na pozemku parc.č.: 8307 (pronajímatel je vlastníkem takového pozemku), vše v k.ú. Židenice.

1.2. Předmětem této smlouvy je nájem části prostor v 1 .NP tohoto objektu - Předmětné Budovy o celkové výměře 108 m². Touto smlouvou se zavazuje pronajímatel přenechat nájemci k účelu uvedenému v odst. 1.4 čl. I. této smlouvy výše uvedené Předmětné Prostory k užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a další platby, jak je sjednáno v této smlouvě.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětných Prostor již k okamžiku uzavření této smlouvy (nájemce si Předmětné Prostory již před uzavřením smlouvy prohlédl a prohlašuje, že Předmětné Prostory shledává ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení).

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory do nájmu nájemci ve smyslu Občanského zákoníku v platném znění.

1.4. Předmětné Prostory se přenechávají nájemci k užívání (nájmu) dle této smlouvy za účelem **poskytování pečovatelské služby**

II.

Doba nájmu

2.1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou** s platností od **1.1.2021**

III.

Cena nájmu - nájemné, další sjednané platby

3.1. Cena nájmu - výše nájemného je stanovena ve Výpočtovém listě, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a bude splácena nájemcem ve čtyřech čtvrtletních splátkách, každé ve výši % celkové roční výše nájemného, vždy nejpozději k 31.1. (za první kalendářní čtvrtletí), 30.4. (za druhé kalendářní čtvrtletí), 31.7. (za třetí kalendářní čtvrtletí) a 30.9. (za čtvrté kalendářní čtvrtletí) kalendářního roku, převodem na účet pronajímatele u Komerční banky Brno-město 10014- 16227621/0100, var.symbol 31600, spec.symbol

05.

3.2. Nad rámec ceny nájmu - nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli i za služby nájemci poskytované, a to konkrétně zálohy (a vyúčtování takových) za služby, jejich výše je stanovena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy

Zálohy na služby je možno stanovovat resp. měnit jednostranným úkonem pronajímatele při změně cen dodavatelů těchto služeb nebo při změně okolností rozhodných pro jejich stanovení či z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb. Nestanoví-li pronajímatel svým oznámením nájemci jinak, platí, že výše záloh je stanovena čtvrtletně a je splatná spolu se čtvrtletní platbou stanovené měsíční splátky ročního nájemného.

3.3. Cenu nájemného může nájemce valorizovat (zvyšovat) v závislosti na roční míře inflace (přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC)), které bude taková míra vykazovat dle vyhlášení takového indexu ze strany Českého statistického úřadu za předchozí rok a to vždy k 1. dubnu kalendářního roku.

IV.

Ostatní ujednání

4.1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmětné Prostory-nebo jejich části do podnájmu a to pouze za účelem poskytování pečovatelské služby či jiných sociálních služeb a za stejných podmínek (i finančních), jako je v této smlouvě dohodnuto. K takovému přenechání do podnájmu, jakož i k jakémukoliv jinému přenechání užívání Předmětných Prostor třetí osobě, je **nutný písemný souhlas pronajímatele**.

4.2. Nájemce je povinen vyřídit si na Stavebním úřadě změnu užívání nebytových prostor (pokud tak nebylo v minulosti učiněno)

4.3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu (nést náklady na ni) a drobné opravy Předmětných Prostor, a to v následujícím rozsahu:

- a) Opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah, opravy a výměny podlahových krytin a prahů a lišt,
- b) Opravy a výměny jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) Opravy a výměny (v rozsahu, v jakém se dále uvedené předměty výměn nachází v Předmětných Prostorech) elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, elektrických zámků, osvětlovacích těles (včetně výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech) a domácích telefonů, a dále i zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) Opravy a výměny uzavíracích ventilů vody, s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmětný Prostor, je-li instalován,
- e) Opravy a výměny sifonů,
- f) Opravy a výměny (v rozsahu, v jakém se dále uvedené předměty oprav nachází v Předmětných Prostorech) vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par (digestoři), mísících baterií, sprch, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavených skříní a výměny jejich drobných součástí,

Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětných Prostor jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším používání prostor (místností). Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odst. 4.2 čl. IV. této smlouvy, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin.

4.4. Nájemce se zavazuje dodržovat platné bezpečnostní a požární předpisy a provádět pravidelnou kontrolu stavu jemu touto smlouvou pronajatých Předmětných Prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. V případě porušení takových právních předpisů odpovídá nájemce za všechny škody jejich nedodržením vzniklé.

4.5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání (bez zbytečného odkladu po takovém požádání) přístup do Předmětných Prostor, a to za účelem jejich kontroly ze strany pronajímatele. Obdobné platí i v případě pronajímatelovi potřeby provést opravy či úpravy daných Předmětných Prostor.

4.6. Jakékoli stavební úpravy Předmětných Prostor je možné provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

4.7. Výpočtový list, týkající se placení záloh na poskytované služby, tj. teplo, el. energie, vodné/stočné, provoz společných prostor v Předmětné Budově, včetně způsobu vyúčtování je nedílnou přílohou této smlouvy.

4.8. Smluvní strany sjednávají úrok z prodlení za neplacení nájemného do 5 ti dnů po lhůtě splatnosti v zákonné výši a poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení v hrazení záloh za dodávané služby za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

4.9. Nájemce se zavazuje dodržovat při svém podnikání ustanovení Zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. a předpisy tento zákon provádějící.

V.

Zánik a skončení nájmu

Nájem zaniká:

- dohodou smluvních stran a vzájemným vypořádáním
- zánikem Předmětné Budovy či zánikem Předmětných Prostor
- zánikem nájemce právnické osoby - bez právního zástupce, je-li nájemce právnickou osobou
- platným odstoupením od této smlouvy
- výpovědí této smlouvy, a to z důvodů uvedených v Občanském zákoníku nebo z důvodů uvedených (sjednaných) v této smlouvě.

Skončení nájmu

5.1. Nájem předně končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud je tato smlouva sjednaná na dobu určitou, viz.článek II.této smlouvy

5.2. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět ve dvouměsíční lhůtě z důvodů: a to v případě nájemce z důvodů uvedených v § 2308 Občanského zákoníku v platném znění, v případě pronajímatele pak z důvodů uvedených v § 2309 Občanského zákoníku v platném znění, a rozhodně pak může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu a tedy skončit nájem dle této smlouvy v případě, jestliže

- nájemce užívá Předmětné Prostory jakkoliv v rozporu s touto smlouvou a úpravou Občanského zákoníku či jiných obecně závazných právních předpisů upravujících nájem prostor (např. neplnění povinnosti užívat Předmětné Prostory jako řádný hospodář, užívání Předmětných Prostor kjinému účelu, než je vymezeno v odst. 1.4 čl. I. této smlouvy)
- nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či s placením jakékoliv úhrady za služby s užíváním Předmětných Prostor spojených, pronajímatelem nájemci poskytovaných, či - nájemce činí úpravy předmětných prostor bez souhlasu pronajímatele, či
- nájemce přenechá Předmětné Prostory nebo jejich části do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, či
- nájemce nerespektuje bezpečnostní, požární předpisy a ostatní platná ustanovení obecně právních předpisů v takových oblastech.

Výpovědní doba je vždy dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dojití výpovědi druhé smluvní straně.

5.3. Dnem skončení nájmu počíná běžet nájemci 14-ti denní lhůta stanovená k vyklizení a odevzdání Předmětných Prostor pronajímateli, a to ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím na stavební úpravy, které provedl původní nájemce a též k obvyklému opotřebení.

VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu.
6.2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanovením Občanského zákoníku
6.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami, nájemné a úhrady za služby s užíváním Předmětných Prostor spojených (včetně záloh na ně) budou hrazeny ode dne 1.1.2021
6.4. Smlouvaje vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jedné pro každou ze smluvních stran.

Přílohy smlouvy: - Výpočtový list

V Brně dne ... 4*2i&Q. 'iU.

Statutární město Brno

Pronajímatel: Městská část Brno - Vinohrady
Úřad městské části

PhDr. Jiří Čejka starosta MČ Brno - Vinohrady

Tato smlouva byla schválena na 35. schůzi Rady m.č. Brno — Vinohrady konané dne 21.12.2020 Usnesením č. 914/20/8 a záměr pronajmout prostory byl po dobu 15 dní řádně zveřejněn ve smyslu a v souladu s § 39 zákona o obcích.