

Dnešního dne byla uzavřena mezi těmito účastníky:

doc. RNDr. Veronika Opletalová, Ph.D., nar. 18. srpna 1955, [redacted]  
trvale bytem Hradec Králové, Třída Edvarda Beneše, č. p. 1553/26, PSC 500 12

a  
manželé Mgr. Marie Knappová, nar. 4. května 1986 [redacted]  
a Mgr. Ondřej Knapp, nar. 11. února 1985, r. [redacted]  
oba trvale bytem Kutná Hora, ul. Česká, č. p. 186/3, PSC 284 01  
jako **pronajímatelé**, na straně jedné

a  
organizace Domov Barbora Kutná Hora, poskytovatel sociálních služeb, IČO 48677752  
se sídlem Kutná Hora, Pirknerovo nám., č. p. 228, PSC 284 01  
v zastoupení ředitelkou Mgr. Bc. Jitkou Řepovou, MBA,  
jako **nájemce**, na straně druhé

tato

# **SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU**

## **Sloužícího k poskytování sociální služby**

(uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů)

### **I.**

- 1.1. Pronajímatelé Veronika Opletalová a manželé Marie Knappová a Ondřej Knapp jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí – pozemku parc. č. 1085 (zastavěná plocha), jehož součástí je dům č.p.186 v České ulici v Kutné Hoře. Veronika Opletalová je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši 19088/49065 a manželé Marie Knappová a Ondřej Knapp jsou vlastníky ve společném jmění manželů spoluvlastnického podílu ve výši 29977/49065 k předmětným nemovitostem.
- 1.2. Výše uvedené nemovitosti jsou vedeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, na listu vlastnictví LV č. 489 pro obec a katastrální území Kutná Hora.

### **II.**

- 2.1. Pronajímatelé přenechávají prostor sloužící k poskytování sociální služby nacházející se v přízemí domu č. p. 186 do dočasného užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zároveň zavazuje platit za to pronajímatelům sjednané nájemné.
- 2.2. Prostory jsou přístupné dvěma samostatnými uzamykatelnými vchody z České ulice a skládají se ze 2 propojených místností a sociálního zařízení. Jsou vybaveny 2 výkladci, plynovými kamny WAW (2 ks), keramickou dlažbou v sociálním zařízení, mísou WC s nádrží, umývadlem, elektrickým průtokovým ohříváčem vody, plovoucími podlahami v obou místnostech, apod.

### **III.**

- 3.1. Účelem nájmu je provozování následujících činností nájemcem poskytování služby sociální rehabilitace, pracovní činnosti klientů, prezentace a prodej výrobků klientů, nácvik obsluhy hostů formou cvičné kavárny, poskytování informací

- 3.2. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že mu bylo k činnosti uvedené v čl. 3.1. této smlouvy vydáno rozhodnutí o registrovaných službách dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3. Nájemce nebude pronajaté prostory využívat jiným způsobem, než je uvedeno v čl. 3.1. této smlouvy.
- 3.4. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat způsobem obvyklým pro svou činnost, který nepoškozuje práva pronajímatelů.
- 3.5. Svou činnost bude nájemce v pronajatých prostorách vykonávat tak, aby pronajímatelům nevznikla žádná újma.

#### IV.

- 4.1. Pronajímatelé přenechávají předmět nájmu (viz čl. 2.1. této smlouvy) do užívání nájemci na dobu určitou, a to od 1. července 2016 do 30. června 2017, s tím, že po vzájemné dohodě pronajímatelů a nájemce lze tuto dobu dále prodloužit.

#### V.

- 5.1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném za pronájem prostor určených k podnikání uvedených v čl. 2.1. této smlouvy ve výši 88.800,- Kč (tj. slovy: "Osmdesát osm tisíc osm set korun českých"), které je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 7.400,- Kč, splatných předem vždy nejpozději do pátého dne příslušného kalendářního měsíce na běžný účet pana Ondřeje Knappa (účet určený pronajímateli) vedený u ČSOB a.s, pobočka Pardubice, číslo účtu 243251007, kód peněžního ústavu 0300, variabilní symbol 48677698.
- 5.2. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného (čl. 5.1. smlouvy) jsou pronajímatelé oprávněni požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Bude-li prodloužení s platbami trvat více než 7 kalendářních dní, jsou pronajímatelé oprávněni od této smlouvy odstoupit.

#### VI.

- 6.1. Pronajímatelé mají právo na placení sjednaného nájemného (viz čl. 5.1 smlouvy)
- 6.2. Pronajímatelé jsou povinni:
  - a) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu účelu užívání, ke kterému byl pronajat.
  - b) zajistit nájemci po dobu nájmu nerušené užívání předmětu nájmu.
  - c) pojistit předmětnou nemovitost na své náklady podle obecných kritérií.
  - d) provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy, které jim, jako vlastníku nemovitosti, náleží
  - e) zajistit provedení předepsaných revizí
- 6.3. Pronajímatelé neodpovídají za vady, o kterých v době uzavření této nájemní smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
- 6.4. Pronajímatelé nemají právo o své vůli během nájmu pronajatou věc měnit.

#### VII.

- 7.1. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté věci s péčí řádného hospodáře, aby bylo zabráněno případným škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.
- 7.2. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami prostor. Pro účel této smlouvy se pojmem běžná údržba a drobné úpravy rozumí toto:

*7.2.1. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.*

**A) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:**

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin
- b) výměny zámků, kování, klik, žaluzií,
- c) výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

**B) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, ohřivačů vody, umývadel, výlevek, dřezů, splachovačů.**

**Nepovažují se však za ně opravy systému vytápění (WAW).**

**C) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v čl. VII., odst. 7.2.1., písm. A) a B), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 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.**

*7.2.2. Náklady spojené s běžnou údržbou prostor jsou náklady na jejich udržování a čištění. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v tomto odstavci, malování včetně opravy omítek, čištění podlah, včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid prostor před jejich vrácením zpět pronajímatelům.*

**7.3. Nájemce je dále povinen:**

- a) neprodleně a na své náklady odstranit závady a škody, které vzniknou v pronajatých prostorách v důsledku jeho činnosti.
- b) oznámit pronajímatelům, že předmět pronájmu má vadu, kterou jsou povinni odstranit pronajímatelé, a to ihned poté, kdy tuto skutečnost zjistí, nebo při pečlivém užívání věci mohl zjistit.
- c) umožnit pronajímatelům 3 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatých prostor, která se uskuteční za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti mají pronajímatelé, nebo jimi zplnomocněná osoba, možnost vstoupit do prostor i v nepřítomnosti nájemce, o čemž jsou ale povinni informovat nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatelé nebo jimi pověřená osoba nenesou odpovědnost za nemožnost informovat nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem. Předchozí oznámení nemusí být použito v případě, že je nutno zabránit škodě nebo hrozí nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovouto činností pronajímatelů obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na přiměřenou slevu z nájemného.
- d) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí jí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.
- e) zabezpečit dodržování platných požárních, bezpečnostních, ekologických a hygienických předpisů týkajících se předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené mu příslušnými státními a správními orgány.
- f) zajistit na vlastní náklady úklid prostranství před domem č. p. 186 v místech, kde má pronajaté prostory, dojde-li k jejich znečištění v souvislosti s jeho činností nebo v důsledku jeho konání.
- g) zajistit na vlastní náklady úklid sněhu na přilehlých prostranstvích před pronajatými prostorami.

- h) v případě vzniku pojistné události neprodleně o této skutečnosti informovat pronajímatele.
  - i) hradit náklady na spotřebovaný plyn a el. energii přímo jejich dodavatelům.
  - j) hradit pronajímatelům platby za vodné a stočné a splaškovou vodu na základě předloženého vyúčtování od dodavatele (faktury) a stavu odpočtového vodoměru pro předmětné prostory, a to vždy do 7 kalendářních dní od předložení vyúčtování, v hotovosti k rukám pana Ondřeje Knappa. Vyúčtování bude prováděno nejméně jedenkrát ročně.
- 7.4. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takovéto škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude v písemné formě dohodnuto jinak.
- 7.5. Nájemce zodpovídá za chování svých zaměstnanců, návštěvníků a hostů v pronajatých prostorech.
- 7.6. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady řádné uložení a odvoz komunálních odpadů z pronajatých prostor.
- 7.7. Nájemce bude užívat pronajaté prostory pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v čl. 3.1. a 3.6. této smlouvy.
- 7.8. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, jsou povinni se pronajímatelé s nájemcem vyrovnat po skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatelů, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatelé požádají, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatelů věc do původního stavu, mohou pronajímatelé tuto smlouvu vypovědět bez dodržení výpovědní doby.
- 7.9. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů. V případě porušení této povinnosti, bude toto považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobující pronajímatelům vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatelů lze podnájem třetí osobě zřídit jen na sjednanou dobu nájmu. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě (m. j. viz čl. 3.6 smlouvy), odpovídá pronajímatelům za jednání této osoby, jako kdyby věc užíval sám.
- 7.10. Nájemce je dále oprávněn:
- a) v případě, že řádně a včas oznámí pronajímatelům vadu věci, kterou jsou pronajímatelé povinni odstranit, a oni tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může užívat věc jen s obtížemi, má tento právo požadovat přiměřenou slevu z nájemného nebo může opravu provést na vlastní náklady a požadovat jejich náhradu na pronajímatelích. Pokud by tato vada zásadním způsobem ztěžovala užívání nebo jej zcela znemožnila, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může sám vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za 1 měsíc, je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce toto své právo nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu ji nepřizná, pokud pronajímatelé namítnou, že její uplatnění je opožděné.
  - b) pokud trvá oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho, nebo ztěžuje-li užívání věci nad obvyklou míru, má nájemce právo na slevu z nájmu podle doby opravy a jejího rozsahu.
  - c) pokud není možné v době provádění opravy věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatelé poskytli k dočasnému užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez udání důvodu.



- d) v případě, že třetí osoba ohrozí nájemce v jeho nájemním právu, nebo mu tato způsobí porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- 7.11. Nájemce je oprávněn umístit své firemní označení na místo pouze na základě písemného souhlasu pronajímatelů.
- 7.12. Nájemci je zakázáno umístit jakékoli reklamní tabule a vývěsky na obvodovém plášti budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.
- 7.13. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor a v tomto stavu je přijímá.

### VIII.

- 8.1. V případě, že dojde ke změně vlastníka domu č. p. 186 (předmětu nájmu), přejdou práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového vlastníka.
- 8.2. Strana (nový vlastník) nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

### IX.

- 9.1. Zánik nájmu prostor sloužících k podnikání:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - zanikne-li předmět nájmu během platnosti smlouvy
  - písemnou dohodou smluvních stran se sjednanou výpovědní lhůtou.
- 9.2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu jen zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 9.3. Výpověď nájmu musí být v písemné formě a musí být doručena straně druhé.
- 9.4. Tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce ode dne doručení výpovědi druhé straně.
- 9.5. Nájemce může smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308, písm. a) až c) zákona č.89/2012 Občanský zákoník. V tomto případě je povinen uvést v písemné výpovědi její důvod.
- 9.6. Pronajímatelé mohou smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2309, písm. a) a b) zákona č.89/2012 Občanský zákoník. V tomto případě jsou povinni též uvést v písemné výpovědi její důvod.
- 9.7. Strana vypovídající má právo vznést nejpozději do 1 měsíce od doručení výpovědi proti ní námitky, a to v písemné formě:
- pokud nevznese námitky včas, zanikne právo žádat o přezkoumání výpovědi soudem
  - pokud budou námitky vzneseny včas, ale vypovídající strana nevezme výpověď nejpozději do 1 měsíce od doručení výpovědi zpět, má vypovídající strana právo požádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro převzetí výpovědi.
- 9.8. Nájemce je povinen odevzdat pronajaté prostory a zapůjčené vybavení pronajímatelům ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nejpozději v den, kdy nájem končí. Za tímto účelem bude vyhotoven v písemné formě předávací protokol.
- 9.9. Nájemce je povinen
- odstranit před předáním prostor veškeré změny v nich, které provedl se souhlasem pronajímatelů a uvést je do původního stavu.
  - odstranit též změny v prostorách, které provedl bez souhlasu pronajímatelů. V případě, že pronajímatelé odstranění provedených změn nebudou požadovat, nemůže přesto nájemce žádat vyrovnání, i kdyby se těmito změnami zvýšila hodnota předmětu nájmu
- 9.10. Pronajímatelé mohou požadovat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele
- 9.11. Předmět nájmu se považuje za odevzdaný v případě, že pronajímatelé obdrží klíče a nic jiného jim nebrání v přístupu do předmětu nájmu ani v jeho užívání.

- 9.12. Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu v den skončení nájmu, mají pronajímatelé právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy jim budou prostory skutečně předány.
- 9.13. V případě, že nájemce vyklidí prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

#### X.

- 10.1. Jakékoli případné změny ve způsobu užívání pronajatých prostor sloužících k podnikání budou dohodnuty a odsouhlaseny oběma stranami písemně a stanou se dodatkem této smlouvy.
- 10.2. Stavební úpravy může nájemce provádět jen po písemném souhlasu pronajímatelů, a to na své náklady a za podmínek v souhlasu uvedených.

#### XI.

- 11.1. Za doručenou se považuje i písemnost, která nebyla na poště opakovaně vyzvednuta. Za den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení opakovaně doručované písemnosti na poště.
- 11.2. Za den uskutečnění platby je považován den připsání dlužné částky na účet či její úhradu v hotovosti k rukám oprávněné osoby.

#### XII.

- 12.1. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 12.2. Práva a povinnosti smluvních stran se v záležitostech, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, v platném znění, příp. jinými obecně závaznými předpisy.
- 12.3. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svými vlastnoručními podpisy.
- 12.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 12.5. Smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno podepsané vyhotovení.
- 12.6. Jakékoli změny v ustanovení této smlouvy jsou možné po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku, který se podpisem obou smluvních stran stává nedílnou součástí smlouvy.
- 12.7. Tato smlouva nahrazuje smlouvu ze dne 31. srpna 2015 z důvodu změny oprávněného zástupce nájemce a změn údajů na straně nájemce.

V Kutné Hoře dne: -7. 06. 2016

.....  
doc. RNDr. Veronika Opletalová PhD.  
pronajímatel

.....  
Mgr. Marie Knappová

DOMOV BARBORA Kutná Hora,  
POSKYTOVATEL SOCIÁLNÍ OBLASTI  
Příspěvková organizace  
.....

Mgr. Bc. Jitka Řepová, MBA  
oprávněný zástupce nájemce

.....  
Mgr. Ondřej Knapp