

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor SN/2025/0087/160

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění

mezi

Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám. 53/1, Hodonín, PSČ 695 01

zastoupeno zaměstnancem Města Hodonín Bc. Jiřím Mrákou na základě usnesení Rady města
Hodonína č. 2424 ze dne 12.5.2020

IČO: 00284891

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zelený dům pohody, příspěvková organizace

se sídlem: P. Jilemnického 2923/1, Hodonín PSČ 695 01

zastoupena Mgr. Petrem Srncem, ředitelem

IČO 46937170

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví pozemek p. č. st. 8666, jehož součástí je budova s č.p. 4063 (ulice Kasárenská 4063/4), vše v katastrálním území a obci Hodonín. V předmětné budově se nacházejí v IV. nadzemním podlaží prostory označené jako:
 - místnost č. 4.14 o podlahové ploše 36,10 m²
 - místnost č. 4.15 o podlahové ploše 36,10 m²
 - místnost č. 4.17 o podlahové ploše 36,00 m²
 - místnost č. 4.27 o podlahové ploše 12,94 m² (dále také jako „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat ke své činnosti, a to za účelem kanceláře.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem a touto smlouvou. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran. Užívání předmětu nájmu nájemcem nesmí způsobit zhoršení poměrů v nemovité věci nebo poškození pronajímatele nebo ostatních uživatelů nemovité věci, např. hlukem vyšším, než je v místě obvyklé. Zároveň je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu v nezbytné míře užívat společné prostory nacházející se v předmětné nemovité věci.
5. Předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a výslovně prohlašuje, že tento stav odpovídá účelu ujednanému touto smlouvou.

II.

Výše nájemného, úhrada za služby a způsob placení

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši dle evidenčního listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen hradit pronajímateli spolu s nájemem rovněž zálohy na služby poskytované mu pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu.
2. Dohodnuté roční nájemné včetně záloh na poskytované služby bude nájemce platit pravidelnými měsíčními splátkami nejpozději do 10. dne měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky Hodonín, č. účtu: [REDACTED] Nájemce bere na vědomí, že od 1.1.2026 se zvyšuje nájemné dle rozhodnutí rady města ze dne 15.7.2025, us.č. 4568. Nájemné je stanovenou částkou ve výši 300Kč/m²/rok.
3. V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu nebo záloh za poskytované služby v plné výši a termínu, zaplatí nájemce úrok z prodlení dle platné právní úpravy. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je to považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Dohodnuté nájemné se bude počínaje rokem 2026 jednostranně zvyšovat od 1. dne následujícího měsíce po vyhlášení úředně stanovené míry inflace zjištěné za uplynulý rok. Procento inflace se stanovuje na základě oficiálních údajů Českého statistického úřadu.
5. Poskytované služby budou rozúčtovány následujícím způsobem: v poměru podlahové plochy předmětu nájmu uvedené v příloze k podlahové ploše všech prostor určených k pronájmu v předmětné nemovité věci.
6. Zálohy na poskytované služby jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a budou jednorázově vyúčtovány vždy po skončení kalendářního roku v termínech dle platných předpisů v poměru podlahových ploch jednotlivých provozoven případně dle podružných měřidel.
7. K úpravě cen služeb a tedy i záloh dojde při změně cenových předpisů, popřípadě změně cen dle místních podmínek nebo po vyúčtování služeb. Každou změnu oznámí pronajímatel nájemci zasláním nové přílohy a ten je povinen ji od stanoveného období respektovat a hradit.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 12. 2025.
2. Smluvní strany se dohodly, že lze nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba jsou 2 měsíce a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. K poslednímu dni výpovědní doby se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na náklady nájemce.

3. Porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy je považováno za závažné porušení smlouvy a je důvodem pro podání výpovědi z nájmu bez výpovědní doby.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce přijetí výpovědi odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), bude výpověď považována za doručenou v den, kdy se vrátí zpět z pošty pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dle této smlouvy a podle účelu stanoveného v této smlouvě, včetně jejích příloh. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nerušil ostatní nájemce nebo vlastníky ve výkonu jejich užívacího práva. Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou v důsledku své činnosti v předmětu nájmu.
2. Nájemce může provádět vlastním nákladem stavební práce účelové povahy (adaptace, rekonstrukce apod.) na předmětu nájmu, které budou sloužit jeho potřebám v souvislosti s využitím předmětu nájmu dle této smlouvy, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za jeho dohledu. Pronajímatel však nepřebírá žádnou odpovědnost za tyto stavební úpravy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu spolu s veškerými opravami konstrukčních prvků a zařízení poskytnutých pronajímatelem (včetně revizí el. a plynu dle platných ČSN). Nájemce bude rovněž na svůj náklad provádět opravy a výměny zvláštního vybavení předmětu nájmu, které slouží výhradně provozu nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zároveň je povinen hradit náklad na tyto práce ze svého.
5. Obě smluvní strany mohou upravit vypořádání nákladů na stavební práce odchýlně od zásad uvedených v této smlouvě, a to písemnou dohodou.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí výzvě prohlídku předmětu nájmu.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě

jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, nejedná-li se o krátkodobý podnájem délkou nepřesahující 10 dnů. Podnájemní smlouva musí být uzavřena za stejných podmínek, jako je uzavřena nájemní smlouva. Umožní-li nájemce předmět nájmu užívat třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu.

9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž umožní do předmětu nájmu přístup.
10. Nájemce může umístit na nemovité věci, v níž se předmětné prostory nacházejí, své vlastní označení a vývěsní štít, a to po předchozím odsouhlasení rozměrů a vzhledu této reklamy či štítu pronajímatelem. Jiná reklama může být umístěna pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu, případně při převodu nájmu se souhlasem pronajímatele, odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
12. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
13. Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy společných prostor domu a udržování podstaty budovy.
14. Nájemce bere na vědomí, že před zahájením stavebních úprav, které bude chtít nájemce provést na předmětu nájmu, musí mít písemný souhlas pronajímatele. Pokud stavební úpravy budou vyžadovat změnu účelu užívání, je nutné zajistit souhlas se změnou užívání stavby u stavebního úřadu, kdy nájemce poskytne pronajímateli součinnost.
15. Nájemce bere na vědomí, že stavební úpravy, které nebudou podléhat stavebnímu povolení, budou uvedeny v Dohodě o úpravě nebytového prostoru.
16. Veškeré náklady na úpravu nebytového prostoru nese nájemce.

V.

Závěrečná ujednání

1. Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými a nájemce je povinen pronajatý majetek uvést vlastním nákladem do původního stavu jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. Pronajímatel požaduje po ukončení nájmu nebytových prostor výmalbu těchto prostor základním hygienickým nátěrem. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Pro případ porušení závazků uvedených ve smlouvě se sjednává, že strana, která závazek

porušila, uhradí oprávněné straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ. Smluvní pokuta, ať již vyúčtovaná nebo zaplacená, nemá vliv na možnost samostatně uplatnit náhradu škody.

3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a nabývá účinnosti 1. 12. 2025. Tato smlouva bude zveřejněna v Registru smluv vedeném Digitální a informační agenturou.
5. Tuto smlouvu lze měnit, respektive doplnit pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými souhlasnými projevy smluvních stran. Toto ustanovení se netýká výše nájmu a služeb.
6. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy smlouvy.
7. Všichni účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle a že nebyla uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.
8. Uzavření této smlouvy schválila Rada Města Hodonína na své schůzi konané dne 11. 11. 2025, usnesením č. 5108. O zveřejnění tohoto záměru rozhodl odbor majetkový MěÚ Hodonín v souladu s usnesením Rady města Hodonína č. 4698 ze dne 12. 08. 2025, kterým mu byla v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, svěřena působnost ke zveřejňování záměrů týkajících se pronájmů nebytových prostor.

V Hodoníně dne

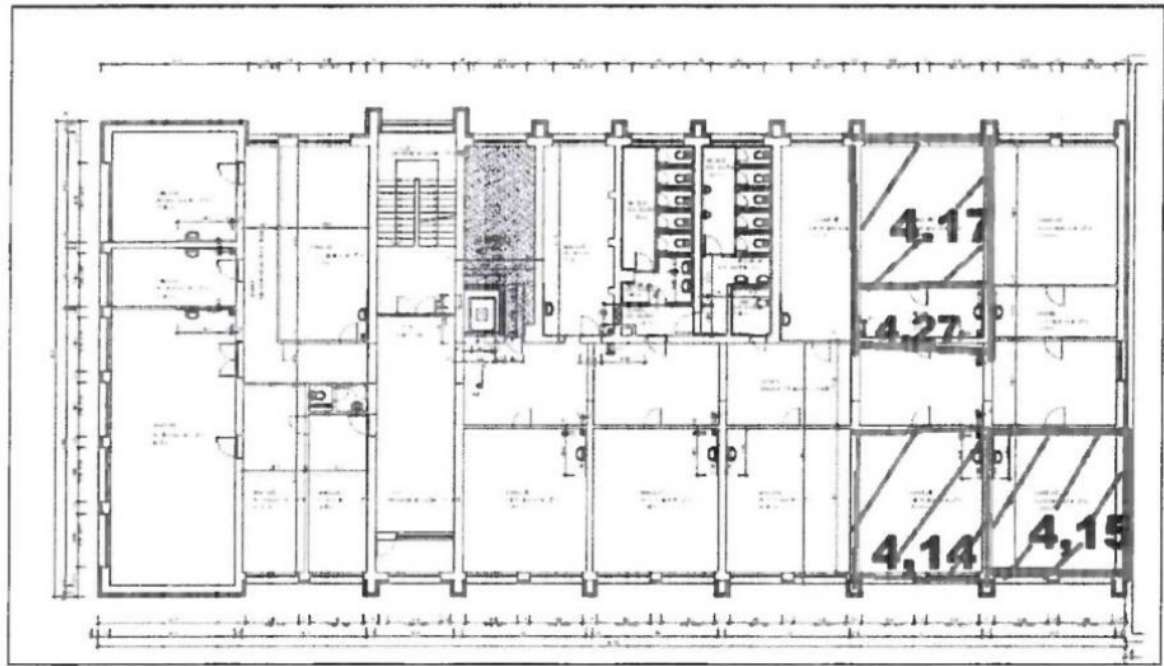
Za pronajímatele:

Za nájemce:



Bc. Jiří Mráka
pověřený zaměstnanec

Mgr. Petr Srnec



Výpočtový list platný od 01.2026

Uživatel	
Jméno	Zelený dům pohody, příspěvková organizace
IČO	46937170
DIČ	
Plátce DPH	Ne

Variabilní symbol	4063958002	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	prostor	Kasárenská 4063/4	
Číslo prostoru	958	695 01 Hodonín	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.12.2025 na dobu neurčitou
Splatnost	10.01.2026	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Sankce dle NOZ
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (místnost)		
Topení	TOPENÍ	Směrné číslo	18
Podlaží	4	Výtah	A
Tech. stav		Počet místností	6

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	4 327,00	V Sazby z místností(-KP)		Platební příkaz
Vodné stočné	460,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplo	1 600,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Úklid	1 430,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Popelnice	160,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Ohřev teplé vody	290,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Elektřina	1 800,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Srážková voda	180,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Výtah	170,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Nájemné celkem	4 327,00			
Služby celkem	6 090,00			
Měsíční předpis celkem	10 417,00			
Platební příkaz	10 417,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2	Roč.sazba Kč	Roč.nájem Kč
spol.prostory	TOPENÍ	20,98	0,00	0,00	20,98	20,98	300,00	6 294,00
spol.prostory	TOPENÍ	30,94	0,00	0,00	30,94	30,94	300,00	9 282,00
kancelář	TOPENÍ	36,10	0,00	0,00	43,32	36,10	300,00	10 830,00
kancelář	TOPENÍ	36,10	0,00	0,00	43,32	36,10	300,00	10 830,00
kancelář	TOPENÍ	36,00	0,00	0,00	43,20	36,00	300,00	10 800,00
kancelář	TOPENÍ	12,94	0,00	0,00	4,53	12,94	300,00	3 882,00
Celkem		173,06	0,00	0,00	186,29	173,06		51 918,00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ" dle nájemní smlouvy.