

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

I. Smluvní strany

1. město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou, IČO 00295841, DIČ CZ00295841
zastoupené správcem – SATT a.s., se sídlem Okružní 1889/11, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO 60749105, DIČ CZ60749105
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. Společnost pro ranou péči, pobočka Brno, se sídlem Uzbecká 572/32, Bohunice, 625 00 Brno, IČO 75094924, zastoupena ředitelkou pobočky Mgr. Karlou Němcovou.
adresa pro doručování písemností: Uzbecká 572/32, Bohunice, 625 00 Brno
(dále jen nájemce) na straně druhé

II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu nacházejícího se na pozemku parc.č. 3348, zastavěná plocha a nádvoří, a to budovy č.p. 165, na ulici Dolní č.or. 1. ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1. Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 1 pro obec Žďár nad Sázavou a katastrální území Město Žďár.

Část nebytových prostor sloužících k podnikání pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem rozšíření služby rané péče pro rodiny s dětmi se zrakovým a kombinovaným postižením. Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu (dále jen pronajaté prostory).

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory, a to kanceláře č. **303**, o celkové výměře **75,52 m²**.

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 01.01.2026 s platností dnem podpisu obou smluvních stran a účinností dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Nájemce stav pronajímaných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá.

IV. Nájemné

Roční nájemné za užívání pronajatých prostor
Čtvrtletní nájemné za užívání pronajatých prostor

88 509, - Kč bez DPH
22 127, - Kč bez DPH

Roční nájemné bude každý kalendářní rok hrazeno nájemcem na účet pronajímatele č.  a to ve čtvrtletních splátkách vždy **do 21. dne** prvního měsíce právě probíhajícího kalendářního čtvrtletí (např. do 21. ledna na 1.čtvrtletí) na základě předem vystavené faktury.

Pronajímatel může od 01.07. následujícího roku zvýšit nájemné dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace). Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) (dále jen míra inflace), stanoví ČSÚ za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z pronajatých prostor do 30.06. běžného roku, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Pokud nájemce není plátcem DPH je nájemné osvobozené plnění dle § 56a zákona 235/2014 Sb. o DPH. Pokud nájemce je plátcem DPH bude připočtena platná sazba DPH. Pokud se nájemce v průběhu nájemního vztahu stane z neplátce plátcem DPH, tak tuto skutečnost neprodleně sdělí pronajímateli a cena bude navýšena o platnou sazbu DPH.

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady objektu:

Dodávka voda a odvod odpadních vod

ročně celkem	2 832 Kč bez DPH
čtvrtletně	708 Kč bez DPH

Dodávka tepla

ročně celkem	21 340 Kč bez DPH
čtvrtletně	5 335 Kč bez DPH

Dodávka elektrické energie a osvětlení společných ploch

ročně celkem	16 780 Kč bez DPH
čtvrtletně	4 195 Kč bez DPH

Odvoz odpadu

ročně celkem	1 392 Kč bez DPH
čtvrtletně	348 Kč bez DPH

Úklid společných prostor a sociálních zařízení ve společných prostorách

ročně celkem	10 496 Kč bez DPH
čtvrtletně	2 624 Kč bez DPH

Celkem za služby ročně	52 840 Kč bez DPH
Služby čtvrtletně	13 210 Kč bez DPH

Ceny za služby jsou uvedeny bez DPH, které se připočítávají v aktuálně platných sazbách. Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného – služby jsou splatné dle data uvedeného na daňovém dokladu – faktuře na účet pronajímatele.

Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další provozní náklady za služby, které jsou s užíváním pronajatých prostor spojeny, a pronajímatel je nezajišťuje.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, plyn apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich

zdroj a ani jej nebude zajišťovat při jejich výpadku, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě smluvní strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu, popřípadě další služby, se nepovažují za neplnění povinnosti pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinnosti stanovených právním předpisem ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil.

V. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- b) udržovat pronajaté prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku,
- c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,
- d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,
- e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce,
- f) nájemce, jeho zaměstnanci i zákazníci budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,
- g) třídit odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,
- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.,
- i) dodržovat v pronajatých prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápise z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, úprav a rekonstrukcí prostor (dále jen opravy), které bude provádět pronajímatel, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- m) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor a komunikace pro pěší přiléhající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,

l) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny.

VI. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva může být ukončena dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí, nájem rovněž zaniká spolu se zánikem předmětu nájmu. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět nájem bez udání důvodu v **tříměsíční** výpovědní lhůtě.
2. Písemná výpověď bude doručována vždy jako poštovní zásilka zaslána do vlastních rukou adresáta na jeho adresu v této smlouvě nebo později uvedenou. Nepodaří-li se takovou zásilku doručit, např. proto, že obesaná strana nebyla zastížena a obesaná strana si zásilku nevyzvedne do 10 dnů od uložení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděli, v případě výpovědi tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně.
3. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory sloužící k podnikání ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

VII. Sankce za porušení závazků nájemce

1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohy na služby, nedoplatek za vyúčtování služeb či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, bude pronajímatel vymáhat poplatek nebo úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VIII. Závěrečná ustanovení

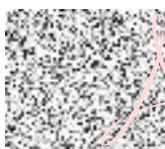
1. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána na adresu místa smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou nebo do datové schránky. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena, a to třetí den po předání doporučené zásilky poště k doručení nebo 10 den po předání do datové schránky.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
3. Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 89/2012 Sb. a ostatními platnými, obecně závaznými právními předpisy.
4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
5. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru města nájemce výslovně prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že informace, které tato smlouva obsahuje, mohou být poskytnuty třetí osobě v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy - Registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí pronajímatel.

8. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v době od 14.10.2025 do 14.11.2025. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města Žďár nad Sázavou dne 8.12.2025 usnesením č.j. 4053/2025/OP/RM.

Ve Žďáře nad Sázavou dne



Digitálně podepsal
Martin Mrkos
Datum: 2025.12.11
09:41:24 +01'00'

.....
Pronajímatel
město Žďár nad Sázavou
Ing. Martin Mrkos, ACCA
starosta města

Ve Žďáře nad Sázavou dne



Digitálně podepsal
Mgr. Karla Němcová
Datum: 2025.12.12
09:24:17 +01'00'

.....
Nájemce
Společnost pro ranou péči
Mgr. Karla Němcová
ředitelka