

## Smlouva o podnájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

### **PACHERŮV MLÝN s.r.o.**

se sídlem: Želetava 90, 675 26

IČO: 25345907

zastoupený: Ing. Danou Eliášovou, jednatelkou

číslo účtu: : 6400004809/7940

(dále jen „**nájemce**“)

a

### **Ústav sociální péče Nové Syrovice, příspěvková organizace**

se sídlem: Nové Syrovice 1, 675 41

IČO: 71184597

zastoupený: Mgr. Veronikou Doležalovou, DiS., ředitelkou

číslo účtu: 19-4614300217/0100

(dále jen „**podnájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), v platném znění tuto

### **podnájemní smlouvu**

(dále jen „**smlouva**“)

#### **Čl. I**

##### **Úvodní ustanovení**

- 1.1 Nájemce má na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2002, ve znění dodatku č. 1 v nájmu a je oprávněn dát do podnájmu nemovitost Pacherův mlýn na adrese Želetava č. p. 90, 675 26 Želetava na pozemku stavební parcela 181/1 o výměře 1317 m<sup>2</sup> (dále jen nemovitost), vše zapsané na listu vlastnictví č. 269 pro obec a k.ú. Želetava, vedeného Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Moravské Budějovice.

#### **Čl. II**

##### **Předmět smlouvy a účel podnájmu**

- 2.1 Nájemce přenechává touto smlouvou podnájemci do podnájmu nemovitost, a to vyjma bytu správce o rozloze 53 m<sup>2</sup>, přilehlého sklepu a části místnosti s tepelným čerpadlem.
- 2.2 Předmět podnájmu je přesně specifikovaný v Příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu podnájmu, která je její nedílnou součástí. Pro užívání nemovitosti může podnájemce používat parkoviště, přístupovou cestu a ostatní venkovní plochy, vyznačené rovněž v Příloze č. 1. Příslušenství předmětu podnájmu tvoří movitý majetek, technologie a zařízení uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce má právo na řádnou úhradu podnájemného a úhrad za sjednaná plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu v termínech uvedených v této smlouvě.
- 2.3 Předmět podnájmu bude užíván za účelem poskytování pobytové sociální služby domov se zvláštním režimem klientům (tj. osobám ohroženým závislostí nebo závislým na návykových látkách) v počtu max. 72 osob, včetně administrativního zázemí pro provozování této pobytové sociální služby. Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je vhodný pro tento účel užívání.

### Čl. III

#### Doba podnájmu

3.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 4. 2017 do 31. 12. 2018.

### Čl. IV

#### Podnájemné a jiné platby

- 4.1 Smluvní strany sjednaly výši podnájemného za užívání předmětu podnájmu v částce 242 143 Kč (slovy: dvěstěčtyřicetdvatisícestočtyřicettři koruny české) včetně DPH měsíčně. Podnájemné se podnájemce zavazuje hradit bezhotovostním převodem na výše uvedený účet nájemce, a to do 15. dne měsíce, za který přísluší.
- 4.2 Vedle podnájemného se podnájemce zavazuje hradit úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu - tj. náklady na dodávku elektrické energie a plynu (dále jen „vedlejší náklady“). Úhrada za vedlejší náklady bude nájemcem fakturována dle skutečné spotřeby v případě dodávky elektrické energie jednou měsíčně a v případě dodávky plynu jednou za dva měsíce. Služby poskytované nájemcem budou hrazeny na základě aktuálního ceníku, a to výhradně dle jejich skutečného využívání nájemcem. Nájemce zodpovídá za nastavení odpovídající výše rezervované kapacity odběru vůči svému dodavateli.
- 4.3 Vedlejší náklady dle předchozího odstavce nájemce podnájemci přefakturuje po uplynutí příslušného období na základě skutečné spotřeby podnájemce. Faktury s náležitostmi daňových dokladů ve vztahu k DPH budou vystavovány nájemcem a doručeny podnájemci. Splatnost jednotlivých faktur je vždy do 15 dnů od doručení příslušné faktury, vystavené za příslušné období, a to převodním příkazem na výše uvedený bankovní účet nájemce.
- 4.4 V případě prodlení se zaplacením podnájemného nebo úhrady vedlejších nákladů je podnájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

### Čl. V

#### Opravy a udržování předmětu podnájmu

- 5.1 Podnájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu, pravidelný úklid a drobné opravy předmětu podnájmu.
- 5.2 Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu podnájmu a drobnými opravami, a to zejména opravy výmalby, drobné opravy sanity, případné nezbytné opravy vrchní části podlah, venkovního a vnitřního nábytku, výměny žárovek, výměny filtrů do čističky vody, výměnu soli do solného filtru. Podnájemce se dále zavazuje uhradit nájemci zajištění následujících povinných pravidelných revizí technologií a zařízení: revizi tepelného čerpadla, tří plynových kotlů, trafostanice, fotowoltaiky a elektrických rozvodů, a to na základě faktury v ceně v místě a čase obvyklé.
- 5.3 Menší stavební úpravy je podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce, a to na svůj náklad.
- 5.4 Podnájemce je povinen neprodleně oznámit nájemci potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají podnajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny podnájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu nájemce.
- 5.5 Nájemce výslovně prohlašuje, že systém pro odvedení splaškových vod z nemovitosti uvedený v čl. 1.1 je plně funkční a odpovídá všem normám a předpisům platným v ČR. Nájemce zodpovídá za to, že odvedené splaškové vody budou po celou dobu užívání předmětu podnájmu splňovat limity stanovené výsledkem kolaudačního řízení pro čističku odpadních vod.
- 5.6 Podnájemce se zavazuje, že nebude do systému vypouštět nebezpečný odpad, např. tuky a oleje a ostatní látky a pevné části, které by mohly způsobit nefunkčnost čistírny odpadních vod.

### Čl. VI

#### Povinnosti smluvních stran

- 6.1 Smluvní strany sjednaly, že nájemce je povinen zejména předat podnájemci prostor způsobilý k užívání podle této smlouvy a v tomto stavu jej udržovat. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a způsobem obsluhy jednotlivých technologií a zařízení tvořících jeho příslušenství.
- 6.2 Podnájemce je povinen zejména:
  - podnajaté prostory užívat výlučně ke smluvenému účelu;
  - užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře;

- bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět nájemce a umožnit mu jejich provedení.
- 6.3 Podnájemce nesmí zejména:
- dát předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce; toto ustanovení se nevztahuje na poskytnutí ubytování klientům podnájemce;
  - provádět v podnajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Pokud by takovéto úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu nájemce odstranit a podnajaté prostory uvést do původního stavu.
- 6.4 Nájemce je oprávněn zejména provádět průběžnou kontrolu předmětu podnájmu, a to kdykoliv v průběhu podnájmu s tím, že pravidelné kontroly podnájemci s předstihem oznámí. Nájemce je za tímto účelem oprávněn vstupovat do předmětu podnájmu pouze v doprovodu oprávněného zaměstnance podnájemce.
- 6.5 Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci umístění informační tabule na nemovitosti uvedené v čl. 1.1 v místech k tomu určených.
- 6.6 Podnájemce je povinen zajistit při užívání předmětu podnájmu řádné dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů, ekologických předpisů a jiných předpisů souvisejících s činností podnájemce, jakož i dodržování dalších povinností uvedených v této smlouvě.

## **Čl. VII Skončení podnájmu**

- 7.1 Podnájem zanikne:
- uplynutím doby, na kterou byl podnájem sjednán,
  - písemnou dohodou obou smluvních stran,
  - zanikne-li předmět podnájmu,
  - zánikem nájemního vztahu mezi nájemcem a vlastníkem nemovitostí, k nimž se tento podnájem vztahuje. O tom, že má tato situace nastat, se nájemce zavazuje písemně informovat podnájemce v dostatečném časovém předstihu, aby mohl včas přijmout odpovídající opatření a nevznikla mu v této souvislosti škoda,
- 7.2 Nájemce může podnájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že podnájemce užívá předmět podnájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, a ani po výzvě nájemce nedojde k nápravě. Nájemce je dále oprávněn podnájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud podnájemce po písemné výzvě nezaplatí podnájemné ani do splatnosti příštího podnájemného. Podnájemce může podnájem vypovědět bez výpovědní doby v případě, že se předmět podnájmu stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smlouvenému užívání nebo jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti.
- 7.3 Podnájemce se zavazuje vyklidit podnajaté prostory nejpozději v den ukončení podnájemního vztahu mezi nájemcem a podnájemcem. V případě ukončení podnájemního vztahu se zavazuje podnájemce předmět podnájmu předat nájemci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem nájemce.
- 7.4 V den předání předmětu podnájmu nájemci bude vyhotoven předávací protokol o předání předmětu podnájmu včetně příslušenství, který bude obsahovat především popis stavu předmětu podnájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky a hodnotu oprav či zhodnocení. Tento protokol podepíše oprávněné osoby za obě smluvní strany.

## **Čl. VIII Odpovědnost**

- 8.1 Poruší-li smluvní strana své povinnosti vyplývající jí z této smlouvy a způsobí tak druhé smluvní straně škodu, je povinna jí škodu nahradit.
- 8.2 Nájemce je povinen zajistit pojištění předmětu podnájmu. Podnájemce odpovídá za škody, které případně vzniknou v souvislosti s jeho činností na zdraví a majetku třetích osob.

## **Čl. IX Závěrečná ustanovení**

- 9.1 Podnájemce potvrzuje, že si předmět podnájmu včetně příslušenství prohlédl a shledal jej způsobilým ke smlouvenému užívání.
- 9.2 K uzavření smlouvy udělil zřizovatel podnájemce předchozí písemný souhlas dne 30. 3. 2017 usnesením č. 0601/12/2017/RK.

- 9.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.4 Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- 9.5 Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 9.6 V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy.
- 9.7 Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy - Registru smluv.
- 9.8 Nedílnou součástí této smlouvy je:
- Příloha č. 1: Plánek předmětu podnájmu
  - Příloha č. 2: Příslušenství předmětu podnájmu – seznam movitého majetku, technologií a zařízení.

V Želetavě dne 2.5.2017

V Želetavě dne 31. 3. 2017

.....  
Ing. Dana Eliášová  
Nájemce

.....  
Mgr. Veronika Doležalová, DiS.  
Podnájemce

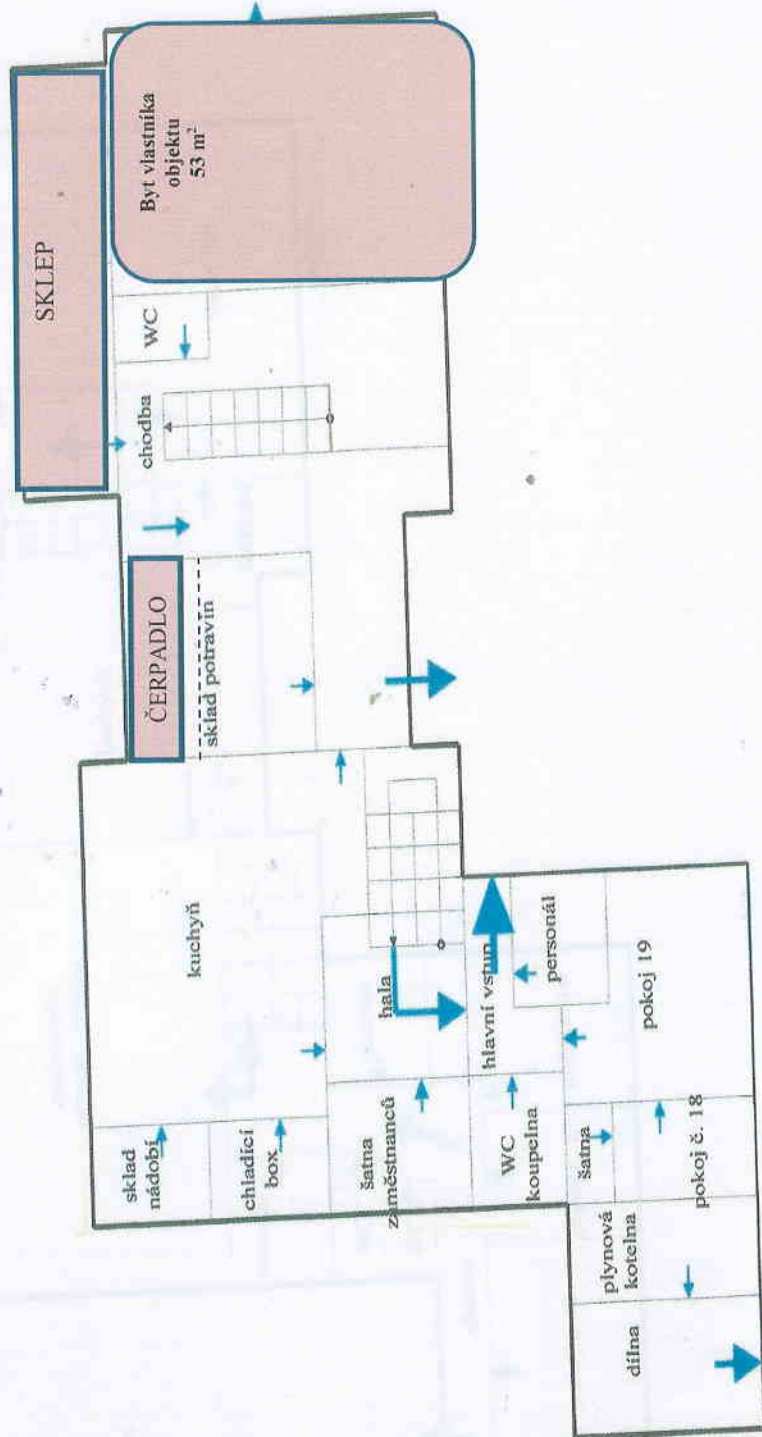
**PACHERŮV MLÝN s.r.o.**  
675 26 Želetava 90  
DIČ: CZ25345907  
tel.: 568 421 307

**Ústav sociální péče Nové Syrovice**  
příspěvková organizace  
675 41 Nové Syrovice  
IČ: 71184597, tel.: 568 408 213

**Pracoviště:**  
675 26 Želetava 90

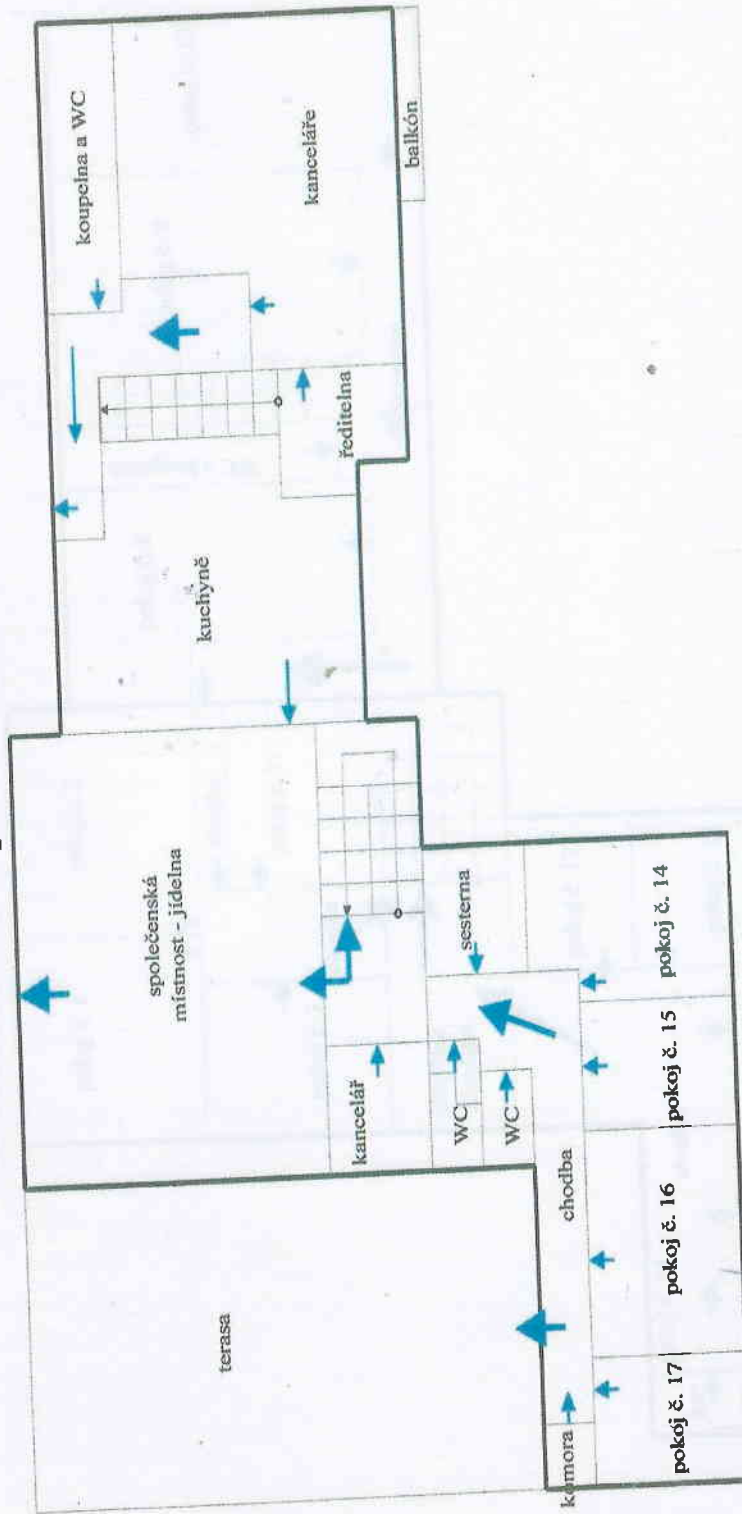


## Grafické znázornění přízemí v objektu Pacherův mlýn v Želetavě

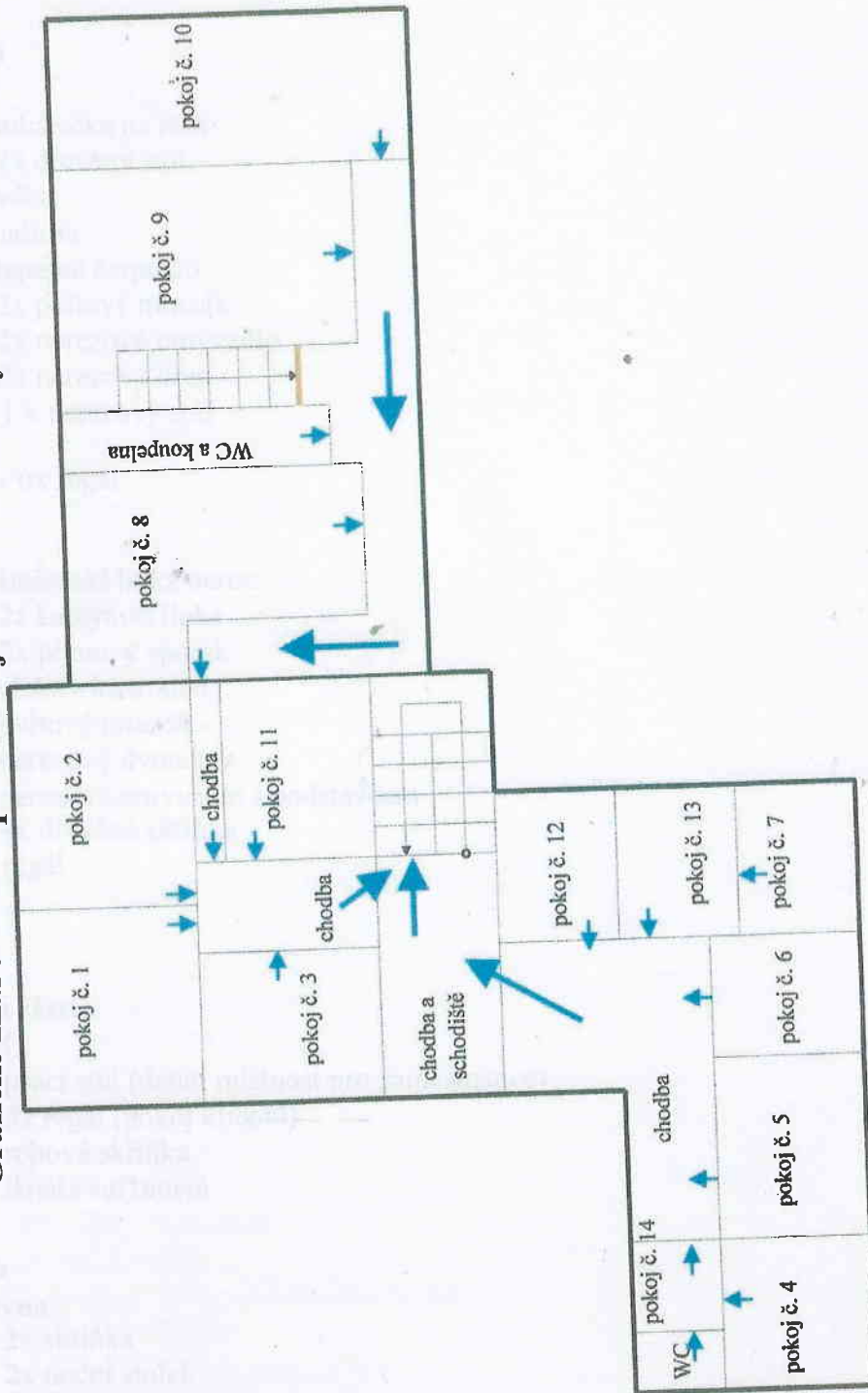


- prostory vlastníka objektu - byt, sklep a část místnosti s tepelným čerpadlem (čerpadla a filtr pitné vody - obsluhuje a zajišťuje vlastník objektu)

# Grafické znázornění 1. patra v objektu Pacherův mlýn v Želetavě



## Grafické znázornění 2. patra v objektu Pacherův mlýn v Želetavě





## **Příslušenství předmětu podnájmu – seznam movitého majetku, technologií a zařízení**

### **Kuchyň**

#### **Přízemí**

míchačka na těsto  
2x dřevěný stůl  
váha  
udírna  
tepelné čerpadlo  
2x pultový mrazák  
2x nerezové umyvadlo  
2x nerezový dřez  
1 x nerezový stůl

#### **Sklady - 6x regál**

#### **1. patro**

kuchyňská linka nerez  
2x kuchyňská linka  
2x plynový sporák  
elektrická trouba  
pultový mrazák  
nerezový dvoudřez  
nerezové umyvadlo s podstavcem  
4x dřevěná skříňka  
regál

### **Obytná část:**

#### **Přízemí**

psací stůl (denní místnost pro zaměstnance)  
3x regál (pokoj klientů)  
rohová skříňka  
skříňka šuflatová

#### **1. patro**

#### **Ošetřovna**

2x skříňka  
2x noční stolek  
1 x šatní skříň malá

#### **Kancelář vedoucí stravování, administrativní a spisový pracovník**

malá šatní skříňka  
noční stolek

zavěs, odpadkový koš, zrcadlo

**Pokoj č. 1**

1 x židle  
1x stoleček

**Pokoj č. 2**

3x noční stolek  
šatní skříň  
6x podstavec pod šatní skříň  
skříňka (šuflový)  
skříňka (police)

**Pokoj č. 3**

5x válenda  
2x noční stolek  
2x šatní skříň  
2x podstavec (šuflový)  
odpadkový koš, zrcadlo

**Pokoj č. 4**

2x noční stolek  
šatní skříň  
podstavec (šuflový)  
2x podstavec (police)  
odpadkový koš, zrcadlo

**Sklad - 2x regál**

**Jídelna**

3x dřevěný stůl velký  
3x rohová lavice dřevěná  
16x stůl  
51x židle  
1 x barový pult  
šatní skříň + podstavec  
4x skříňka na kolečkách  
4 x dřevěná skříňka  
skříňka malá  
12x skříňka regálová

**2. patro**

**Pokoj č. 5**

6x válenda  
šatní skříň  
šuflový podstavec  
2x noční stolek  
šuflový nástavec nad noční stolek  
2x malý stoleček  
malá šatní skříň + podstavec  
stůl  
odpadkový koš, zrcadlo, závěs (koupelna)

**Pokoj č. 5A**

3x válenda

2x noční stolek  
šatní skříň + podstavec  
regál

**Pokoj č. 6**

5x válenda  
3x noční stolek  
skříň + podstavec  
šatní skříň + podstavec  
odpadkový koš + zrcadlo

**Pokoj č. 7**

4x válenda  
šatní skříň + podstavec šufletový  
odpadkový koš, zrcadlo

**Pokoj č. 8**

3x válenda  
2x noční stolek  
šatní skříň + podstavec šufletový  
skříňka

**Pokoj č. 9**

2x válenda  
2x noční stolek  
stůl  
komoda šufletová  
skříňka  
policový regál  
malá šatní skříň  
odpadkový koš, zrcadlo, závěs

**Pokoj č. 10**

4x válenda  
2x komoda šufletová  
2x stoleček  
2x nízká skříň  
odpadkový koš, zrcadlo

**Pokoj č. 11**

4x noční stolek  
dvojitá skříň  
komoda šufletová  
2x gamýž  
odpadkový koš, zrcadlo

**Pokoj č. 13**

5x válenda  
knihovna

**Pokoj č. 14**

3x válenda

**Pokoj č. 15**

5x válenda

**Koupelna**

odpadkový koš  
zrcadlo  
sprchový kout

### **Kancelář ředitelky**

- Rozkládací pohovka oranžová
- Skříň světlé dřevo (délka cca 2 m)
- Garnýž + závěs
- Lustr
- 3x nástěnný obraz (1x krajinka, 2x květiny)

### **Kancelář vrchní sestry a ekonomky**

- Jídelní stůl světlé dřevo + 8 židlí
- Komoda (uzamykatelná – nevyužívaná nájemcem)
- Kuchyňská linka
- Vestavné kuchyňské spotřebiče – lednice, myčka nádobí, sklokeramická deska
- Digestoř
- 3x lustr
- Nástěnné kyvadlové hodiny
- Nástěnné hodiny (kuchyň)
- Kříž
- Stojan na květiny
- 3x nástěnná obrázek malé velikosti
- 1x dekorace závěsná (dřevo)
- 1x zvonkohra
- 31x drobné nástěnné keramické dekorace
- Krbová kamna

### **Chodba**

- Piano + stolička
- 2x světlo
- 8x nástěnný obraz (různé velikosti a motivy)
- Stojan na květiny
- 1x umělá květina (závěsná)

### **Vchod**

- Barometr
- Zrcadlo
- Dekorace ze sušených květin