

Smlouva o nájmu

kteřou uzavřely v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

1. **Město Hlinsko**

sídlem Poděbradovo nám. 1, 539 23 Hlinsko
IČ 00270059
DIČ CZ00270059
zastoupené Miroslavem Krčilem, DiS., starostou města
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. **Duhová kapička, z.s.**

zapsaná ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl L, vložka 10930
sídlem Wilsonova 368, 539 01 Hlinsko
IČ 05488036
zastoupená Miladou Minaříkovou, předsedkyní spolku
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
 - a) budovy č. p. 654 v Hlinsku, Adámkova třída, postavené na stavebních parcelách č. st. 690, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 319 m² a č. st. 2543, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 310 m², včetně těchto stavebních parcel,
 - b) pozemkových parcel č. 1277/2 o výměře 993 m² a č. 1277/4 o výměře 523 m² (dále jen „zahrada“).

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.

2. V prvním nadzemním podlaží nebytového prostoru specifikovaného v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 221,17 m², který je určený k činnosti dětské skupiny dle zákona č. 247/2014 Sb., Zákon o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině, která by měla zajistit celodenní péči pro děti, a je popsán v příloze č. 1.

3. Pronajímatel je kromě nemovitostí uvedených v čl. I odst. 1. této smlouvy rovněž vlastníkem dlouhodobého hmotného majetku uvedeného v inventurním soupisu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2). Celková hodnota majetku pronajímatele, který se předává touto smlouvou k užívání, činí **Kč 164.057,-** (slovy: Jedno sto šedesát čtyři tisíce padesát sedm korun českých).
4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytový prostor a zahrady, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání předmětu nájmu omezen (např. právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory k činnosti dětské skupiny dle zákona č. 247/2014 Sb., Zákon o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině, která by měla zajistit celodenní péči pro děti. Nájemce je rovněž povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

IV.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly dle sazeb schválených usnesením Rady města Hlinska č. 44/2003/8 ze dne 17. 3. 2003 ve výši **Kč 71.659,- ročně** (příloha č. 1).

Nájemné za užívání nebytových prostor činí měsíčně Kč 5.972,-.

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné (dále jen „náklady za služby“), a to měsíčně ve výši:

Kč 3.000,- záloha na elektrickou energii

Kč 3.200,- záloha na teplo

Kč 3.100,- záloha na vodné a stočné,

a to spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.

Nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním nebytových prostor činí měsíčně celkem Kč 15.272,-.

Nájemné z pronájmu nebytových prostor dle bodu 1 a zálohy na služby dle bodu 2 jsou splatné vždy **do 15. dne příslušného měsíce**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, č. [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.

3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné za dlouhodobý hmotný majetek, uvedený v příloze č. 2, které smluvní strany sjednaly **dohodou ve výši Kč 3.583,- ročně**.

Nájemné za dlouhodobý hmotný majetek činí měsíčně Kč 299,-.

Nájemné za dlouhodobý hmotný majetek je splatné vždy **do 15. dne příslušného měsíce**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, č. [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
5. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zvláštní právní předpis (zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění). Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
6. Dostane-li se pronajímatel nebo nájemce do prodlení s peněžitým plněním dle čl. IV. této smlouvy, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši určené zvláštními právními předpisy (nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění).
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala

přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem za uplynulé období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí.

8. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2018, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností);
 - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku Kč 5.000,-; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče);
 - g) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit způsob užívání předmětu nájmu a vyžádat si jeho souhlas;
 - h) sjednat příslušný druh pojištění na vlastní zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
 - i) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - j) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;

- k) vyžádat si souhlas pronajímatele k informační ceduli na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh a náskres umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce ceduli odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- l) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
- m) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
- n) zajistit komplexní úklid přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a pospyu,

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
- b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
- d) pojistit budovu proti škodám živelným;
- e) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez včasného předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

VI. Doba nájmu

- 1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou**, a to od **1. listopadu 2017 do 31. ledna 2020**.
- 2. Nájem končí:
 - a) uplynutím sjednané doby
 - b) písemnou dohodou smluvních stran
 - c) písemnou výpovědí

Nájemce i pronajímatel mají právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nemusí být odůvodněna.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Pokud je smluvní stranou nájem vypovězen bez výpovědní doby, je nezbytné tuto výpověď odůvodnit. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje neplacení nájemného po dobu delší než 3 kalendářní měsíce, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškození předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení konkursu na nájemce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce nebytové prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady za opravy nebytových prostor nad obvyklé opotřebení, uhradí nájemce pronajímateli nejdéle do 15 kalendářních dnů po ukončení nájmu. Nájemce nemá právo požadovat po pronajímateli po ukončení nájmu, a ani částečně, náklady vynaložené do stavebních úprav předmětu nájmu po dobu nájmu.
5. V případě, že pronajímatel nevyužije předmět nájmu po ukončení doby nájmu, může umožnit dosavadnímu nájemci prodloužení nájmu. Pronajímatel má v tomto případě právo nově upravit výši nájemného a výši záloh na poskytnuté služby. Nájemce je však povinen o svém zájmu prodloužit nájemní vztah písemně informovat pronajímatele nejpozději 3 kalendářní měsíce před ukončením doby nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj nájemce uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. listopadu 2017.
5. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 1 a příloha č. 2.
6. 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.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:
Schváleno usnesením Rady města Hlinska
č. 112/2017/2 ze dne 30. 10. 2017
Vyvěšeno: 29. 9. 2017
Sejmuto: 17. 10. 2017

V Hlinsku dne 31. října 2017



.....
Miroslav Krčil, DiS.
starosta města

V HLINSKO dne 31.10.2017



.....
Milada Minaříková
předsedkyně spolku



PŘÍLOHA č. 1

Nebytový prostor v čp. 654, Adámkova tř. V Hlinsku, I. NP	Plocha v m²	Sazba nájemného za m²	Nájemné
Společenská místnost	79,63	324,00	25 800,12
Kancelář	18	324,00	5 832,00
Sklad	2,34	324,00	758,16
Technická místnost	2,8	324,00	907,20
WC č. 1	3,1	324,00	1 004,40
WC č. 2	1,2	324,00	388,80
Umývárna	12,37	324,00	4 007,88
Šatna	17,18	324,00	5 566,32
Chodba	4,44	324,00	1 438,56
Šatna	2,87	324,00	929,88
Hračky	2,96	324,00	959,04
Zádveří	3,02	324,00	978,48
Chodba	1,32	324,00	427,68
Sprchy	3,45	324,00	1 117,80
WC	1,2	324,00	388,80
Schodiště	12,54	324,00	4 062,96
Kuchyň	7,35	324,00	2 381,40
Chodba	7,89	324,00	2 556,36
Chodba	25,81	324,00	8 362,44
Kancelář	7,05	324,00	2 284,20
Relaxační místnost	4,65	324,00	1 506,60
Celkem	221,17		71 659,08

PŘÍLOHA č. 2

Inventurní soupis – dlouhodobý hmotný majetek – Adámkova tř. 654, Hlinsko

I. NP

201300005440 Police pod mikrovlnnou troubu	01.01.2013	1,000	735,00
201300005490 Kuchyňská linka	01.01.2013	1,000	0,00
201300005500 Skříň - regálek	01.01.2013	1,000	880,00
201300005501 Stolová skříňka	01.01.2013	1,000	4 514,00
201300005502 Zrcadlo	01.01.2013	1,000	179,00
201300005507 Psací stůl L 204	01.01.2013	1,000	1 488,00
201300005508 Kontej. skříň L 445	01.01.2013	1,000	1 792,00
201300005509 Kontej. skříň L 445	01.01.2013	1,000	1 792,00
201300005510 Skříň šatní LN 236/6 P	01.01.2013	1,000	2 618,00
201300005511 Skříň šatní LN 236/6 P	01.01.2013	1,000	2 618,00
201300005512 Skříň dvoudvéřová LN 205	01.01.2013	1,000	1 195,00
201300005513 Skříň dvoudvéřová LN 205	01.01.2013	1,000	1 195,00
201300005514 Skříň dvoudvéřová LN 205	01.01.2013	1,000	1 195,00
201300005515 Skříň dveřová LN 245	01.01.2013	1,000	1 633,00
201300005516 Skříň dveřová LN 245	01.01.2013	1,000	1 633,00
201300005517 Skříňka LN 205	01.01.2013	1,000	1 360,00
201300005518 Skříňka LN 205	01.01.2013	1,000	1 360,00
201300005519 Skříň policová	01.01.2013	1,000	5 445,00
201300005520 Regálová police	01.01.2013	1,000	5 673,00
201300005522 Psací stroj Optima	01.01.2013	1,000	2 200,00
201300005524 Hasící přístroj	01.01.2013	1,000	647,00
201300005526 Tonometr	01.01.2013	1,000	1 563,00
201300005527 Fonendoskop	01.01.2013	1,000	1 170,00
201300005528 Šicí stroj	01.01.2013	1,000	3 250,00
201300005542 Masážní stroj	01.01.2013	1,000	4 110,00
201300005543 Žehlička Philips	01.01.2013	1,000	1 699,00
201300005551 Hodiny nástěnné	01.01.2013	1,000	218,00

201300005552 Lampička zelená	01.01.2013	1,000	330,00
201300005554 Telefon VoIP	01.01.2013	1,000	1 376,00
201300005560 Stolek k lůžku	01.01.2013	1,000	2 362,00
201300005561 Žehlička	01.01.2013	1,000	1 004,00
201300005602 Žehlička	01.01.2013	1,000	2 998,00
201300005613 Křeslo houpací	01.01.2013	1,000	299,00
201300005618 Piáno	01.01.2013	1,000	18 000,00
201300005630 Regál	01.01.2013	1,000	0,00
201300005631 Zásobník na hyg. potřeby	01.01.2013	1,000	0,00
201300005638 Rehab.šlapadlo bez motoru	01.01.2013	1,000	0,00
201300005639 Omyvatelný regál	01.01.2013	1,000	0,00
201300005648 Zásobník na hyg. potřeby	01.01.2013	1,000	0,00
201300005649 Zásobník na hyg. potřeby	01.01.2013	1,000	0,00
201500006104 Skříňka s pracovní deskou	31.07.2015	1,000	3 600,00
201400005875 Botník - rohový včetně 2 ks háčků	16.04.2014	1,000	3 230,00
201400005874 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005873 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005872 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005871 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005870 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005869 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005868 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005867 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005866 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005865 Šatní stěna-lamino /buk/ vč.2 ks věšáků+krycí deska	16.04.2014	1,000	4 447,00
201400005864 Skříň - korpus bílé lamino, posuvné dveře	16.04.2014	1,000	32 836,00
201300005665 Baterie LYRA páková dřezová se sprchou	12.02.2013	1,000	1 390,00
Celkem		54	164 057,00