



## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu s § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

### Česká republika – Probační a mediační služba

adresa: Hyberská 18, Praha 1, PSČ 110 00  
IČO: 708 88 060  
zastoupen: PhDr. Andreou Matouškovou, ředitelkou  
bankovní spojení: xxxxxxxx  
číslo účtu: xxxxxxxx  
(dále jen „nájemce“)

a

Pronajímatel: **Česká provincie Tovaryšstva Ježíšova**  
se sídlem: Ječná 505/2, 120 00 Praha 2  
zastoupena: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
IČO: 00409839  
DIČ: CZ00409839  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
(dále jen „pronajímatel“)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor spolupráci (dále jen „smlouva“) a projevují vůli řídit se jejími ustanoveními.

## Čl. 1

### Prohlášení pronajímatele

- 1.1 Pronajímatel je oprávněným vlastníkem stavebního objektu č. p. 684, umístěném na pozemku p. č. 63/1, zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 397, obec Brno, Katastrální území Město Brno, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „dům“ či „objekt“).
- 1.2 Jedná se o dům na adrese Kozí 8.

## Čl. 2

### Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává touto smlouvou za nájemné do užívání nájemci tyto prostory: místnost č. 308 ve 4. nadzemním podlaží o výměře 25, 07m<sup>2</sup> (dále jen „kancelář“ nebo „předmět nájmu“) včetně vybavení (tj. 2x stůl, 3x kancelářská pojízdná židle, 3x klasická židle, 3x skříň s policemi).
- 2.2 Součástí užívacího práva jsou rovněž další prostory v domě (dále jen „ostatní



plocha“), jimiž jsou: chodba v přízemí, schodiště, výtah, chodby do 5. nadzemního podlaží a přilehlá galerie, WC a umyvadlo na galerii, společná kuchyňka v 5. nadzemním podlaží.

- 2.3 Nájemce předmět nájmu přijímá za účelem užívání předmětu nájmu jako kancelář v rámci výkonu pracovní činnosti pro realizaci projektu „Křehká šance II.“, reg. č. CZ..03.2.63/0.0/0.0/15\_029/0002257 a zavazuje se platit dohodnuté nájemné.
- 2.4 Nájemce je oprávněn v rámci smluvního vztahu používat zdarma připojení k internetu, které zajistí pronajímatel.

### Čl. 3

#### Doba trvání nájmu a předání předmětu nájmu

- 3.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 30. 4. 2020.
- 3.2 Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje předat nájemci nejpozději do 1. 10. 2016, spolu s tím mu odevzdá i vše, co s nájmem kanceláře souvisí a čeho je třeba k řádnému užívání, tj. klíč od kanceláře, klíč od dveří na chodbě a čip k výtahu a k hlavnímu vchodu.
- 3.3 Předmět nájmu se považuje za předaný, jakmile nájemce obdrží klíče a čip (dle čl. 3.2 smlouvy) a v přístupu do předmětu nájmu nebude nic bránit.
- 3.4 O předání a převzetí předmětu nájmu vč. vybavení bude sepsán předávací protokol.
- 3.5 Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu a pronajímateli v tento den předat, vč. veškerých klíčů, čipů a vybavení.

### Čl. 4

#### Nájemné a náklady na služby

- 4.1 Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit pronajímateli měsíční nájemné za předmět nájmu ve výši **4 750 Kč**. Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit i služby s nájmem související, a to měsíčním paušálem následujícím způsobem:
  - a) vodné a stočné – **135 Kč** vč. snížené sazby DPH,
  - b) spotřeba tepla – **585 Kč** vč. snížené sazby DPH,
  - c) spotřeba elektrické energie, úklid a osvětlení společných prostor, údržba a provoz výtahu a odvoz odpadu – **1080 Kč** vč. základní sazby DPH,
  - d) úklid kanceláře – **726 Kč** vč. základní sazby DPH.



- 4.2 K uvedenému nájemnému nebude připočítáváno DPH.
- 4.3 Nájemné za příslušný kalendářní měsíc je splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí. Nájemce bude úhrady za nájemné poukazovat pronajímateli na jeho účet vedený u xxxxxxxxxxxxxxxx., č. ú.: xxxxxxxxxxxxxxxx.
- 4.4 Spolu s nájemným budou ve stejném termínu hrazeny paušální částky za služby s nájmem související.
- 4.5 Všechny finanční úhrady podle této smlouvy bude nájemce provádět na základě faktur vystavených pronajímatelem. Pronajímatel je povinen fakturu vystavit vždy tak, aby byla dodržena lhůta splatnosti 14 dnů a nájemce tak mohl dodržet lhůtu uvedenou v čl. 4.3 smlouvy.
- 4.6 Platby budou probíhat výhradně v Kč a rovněž veškeré cenové údaje budou v Kč.
- 4.7 Faktura musí obsahovat náležitosti stanovené v platných právních předpisech (zejména § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů). Faktura musí dále obsahovat informaci, že plnění bylo poskytnuto v rámci příslušného projektu uvedeného v čl. 2.3 smlouvy.
- 4.8 Faktura se vždy platí bezhotovostním převodem na účet druhé smluvní strany.
- 4.9 Faktura se pro účely této smlouvy považuje za uhrazenou okamžikem odepsání fakturované částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
- 4.10 V případě, že nájemce včas neuhradí nájemné, případně ostatní platby, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci zákonný úrok z prodlení.
- 4.11 Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného, počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní měsíc v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ), případně orgánu, který by snad v budoucnu ČSÚ nahradil.
- 4.12 Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel sdělí nájemci rozsah zvýšení nájemného pro rok následující, případně pro další kalendářní roky, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že zároveň s tímto sdělením doučtuje nájemci zvýšené nájemné za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku.



## Čl. 5

### Práva a povinnosti stran

- 5.1 Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:
- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů; pokud nebude předmět nájmu zpřístupněn z důvodu na straně pronajímatele, bude úhrada nájmu a služeb účtována až od data zpřístupnění předmětu nájmu pronajímatelem,
  - b) odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů a odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,
  - c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
  - d) provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce,
  - e) pronajímatel je oprávněn kontrolovat užívání nebytových prostor nájemcem,
  - f) umožnit nájemci opatřit předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními,
  - g) informovat nájemce bez zbytečného odkladu o změnách v kontaktních údajích, zejm. ve změně čísla účtu dle čl. 4.3 této smlouvy,
  - h) uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení předmětu nájmu, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- 5.2 Nájemní smlouva nájemce zavazuje:
- a) užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném touto smlouvou,
  - b) dodržovat veškeré právní předpisy týkající se provozu pronajatých prostor,
  - c) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět na svůj náklad běžnou údržbu a dbát, aby předmět nájmu nebyl poškozen. V případě, že je nutné zajistit ostatní opravy (náležející do povinností vlastníka), pak je nájemce povinen potřebu těchto oprav oznámit neprodleně pronajímateli, nebo jím určené osobě a umožnit jejich odstranění,



- d) nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do pronajatých prostor k vykonání kontroly. Kontrola prostor může proběhnout pouze v přítomnosti nájemce event. nájemcem pověřené osoby,
- e) bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn měnit účel nájmu ani poskytnout pronajaté místnosti do podnájmu třetím osobám,
- f) bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět v pronajatých místnostech jakékoliv stavební úpravy bez povolení pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Za předpokladu, že pronajímatel udělí souhlas ke stavebním úpravám pronajatých prostor v souladu s účelem nájmu, o úhradě nákladů těchto úprav se v každém konkrétním případě obě smluvní strany předem písemně dohodnou,
- g) při skončení nájmu předat předmět nájmu (se vším, co bylo spolu s předmětem nájmu předáno) pronajímateli ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení,
- h) odstranit závady a poškození, které sám způsobil.

## Čl. 6

### Skončení nájmu

- 6.1 Strany si sjednávají, že jsou oprávněny smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.
- 6.2 Nájem může být ukončen dohodou obou smluvních stran.
- 6.3 Každá výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně.
- 6.4 V případě více jak 60 denního prodlení s platbou nájemného je výpovědní doba ze strany pronajímatele zkrácena na 2 měsíce.

## Čl. 7

### Závěrečná ustanovení

- 7.1 Právní vztahy touto smlouvou neupravené nebo ze smlouvy nevyplývající se řídí právním řádem České republiky a příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 7.2 Smlouvu je možné měnit pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 7.3 Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.



- 7.4 Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je podepsána na základě jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 7.5 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.6 Pro případ, že by kdykoliv po podpisu této dohody vyšlo najevo, že kterékoliv její ustanovení je neplatné, neproveditelné nebo nevymahatelné, zavazují se účastníci dohody nahradit takové ustanovení ujednáním novým, ve znění, které bude v nejvyšší možné míře naplňovat hospodářský a ekonomický smysl ustanovení původního, a to ve znění, které bude umožňovat jeho realizaci, naplnění či vymahatelnost.

V Praze dne

.....  
PhDr. Andrea Matoušková  
ředitelka  
(nájemce)

V Praze dne

.....  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
(pronajímatel)