



# SMLOUVA č. O2018012

o nájmu prostor v objektu  
Prokopa Diviše 5

**Pronajímatel** Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
Zastoupený Bc. Martinou Žirovnickou, pověřenou řízením  
Sídlo Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem  
Bankovní spojení Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem

IČ 712 38 301  
DIČ CZ71238301

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka č. 739  
Certifikována dle ČSN EN ISO 9001:2016 (registrační číslo CQS 2131/2017)

*na straně jedné*

**a**

**Nájemce** Člověk v tísni, o.p.s.  
Zastoupený Vítem Kučerou, na základě plné moci  
Sídlo Šafaříkova 635/24, Praha 2 Vinohrady  
Bankovní spojení

IČ 25755277  
DIČ CZ25755277

Zapsaný v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl O, vložka č. 119

*na straně druhé*

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na základě smluvních cen smlouvu o nájmu prostor v objektu Prokopa Diviše 1605/5, 400 01 Ústí nad Labem, který je ve správě Městských služeb Ústí nad Labem, příspěvkové organizace, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, za účelem

**uskutečňování Programů sociální integrace.**

Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

## ***I. Práva a povinnosti smluvních stran***

### **A) Pronajímatel se zavazuje:**

1. Přenechat nájemci do užívání (nájmu) prostory ve 3. nadzemním podlaží objektu Prokopa Diviše 1605/5, 400 01 Ústí nad Labem, stavba č. p. 1605, která je součástí pozemku parc. č. 668/1, zapsáno na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem pro k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře **150,34 m<sup>2</sup>**, za účelem uskutečňování **Programů sociální integrace**. Detailní vymezení prostor a jejich umístění v budově je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 4 této smlouvy. Prostory jsou pronajímány nezařízené. Prostory pronajímané na základě této smlouvy budou dále označovány též jen jako „prostor“ či „prostory“ nebo „předmět nájmu“.
2. Předat uvedené prostory, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k uskutečňování Programů sociální integrace.

### **B) Nájemce se zavazuje:**

1. Využívat prostory dané do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jejich stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem činnosti nájemce podle výpisu z Rejstříku obecně prospěšných společností, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
2. V prostorech daných do nájmu plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města.

3. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostoru daném do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
4. Provádět běžnou údržbu pronajatých a využívaných prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých a využívaných prostor a to do výše 5.000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý náklad na opravu. Běžnou údržbou se rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, vodovodních baterií, sprch a zejména opravy poškozených věcí činností vykonávanou nájemcem.
5. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Umožnit pronajímateli nejpozději do 3 dnů od jeho předchozího upozornění přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu.
7. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám, změnám, zhodnocení a jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.

## ***II. Finanční vypořádání***

1. Po dobu nájmu bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli nájemné za užívání pronajatého prostoru dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
2. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat tyto služby, které bude nájemce hradit měsíčně zálohově:

- tepelná energie,
- elektrická energie,
- dodávku vody a odvod odpadních vod.

Dále bylo dohodnuto, že pronajímatel bude poskytovat nájemci tyto služby, které bude nájemce hradit měsíčně paušálně:

- odvoz odpadů,
- úklid společných prostor.

Výše úhrady za poskytované služby je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel 1 x ročně na základě skutečné spotřeby dle fakturace dodavatele.

3. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle odst. 1. a 2. tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 15-ti dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel vystaví fakturu předem, na počátku daného období.

## ***III. Další ustanovení***

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 1. 2018 do 31. 3. 2021.**
2. Smluvní strany sjednávají, že užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí určité nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) nedojde.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v následujících případech:
  - a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy delším než 10 dnů ode dne jejich splatnosti
  - b) nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. I. B) odst. 1., 2., 4. až 7. této smlouvy

c) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru

Smluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci 4 písm. a) až c) je výpovědní doba 30 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.

5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v těchto případech:

a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem sjednán,

b) nezíská-li nájemce dotace nezbytné k financování činnosti, k jejímuž výkonu je nájem sjednán,

c) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.

Smluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci je výpovědní doba 30 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi pronajímateli.

6. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou, třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.

7. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen doplatit takto zvýšené náklady na služby zpětně ode dne jejich zvýšení přímými dodavateli těchto služeb.

8. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den svého prodlení. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.

9. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.

10. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen na dobu určitou do 31.3.2021.

11. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným společným nájemcům.

12. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit stavbu, ve které je umístěn předmět nájmu, štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.

13. Počínaje rokem následujícím může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inflace“) za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného kalendářního roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok na základě písemné výzvy pronajímatele obsahující takto valorizovaný výpočet nové výše nájemného. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

#### ***IV. Závěrečná ustanovení***

1. Skutečnosti, touto smlouvou neprojednané, které se ukáží jako podstatné pro plnění smluvního vztahu, budou smluvními stranami projednány a zformulovány do dodatku této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

3. Strany smlouvy prohlašují, že stav předmětu nájmu je jim znám, a je způsobilý k účelu, k jakému se pronajímá.

4. Práva a povinnosti smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

5. Tato smlouva je určitým a vážným projevem svobodné vůle obou smluvních stran, je vyhotovena v jednom stejnopise pro každou smluvní stranu a v jednom stejnopise pro zřizovatele pronajímatele - Statutární město Ústí nad Labem. Všechny mají platnost originálu.

Přílohy

- č. 1 - Výpočtový list  
č. 2 – Plná moc pana Víta Kučery  
č. 3 – Výpis z Rejstříku obecně prospěšných společností  
č. 4 - Nákres

V Ústí nad Labem dne 12.12.2017

V Ústí nad Labem dne 11.12.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Bc. Martina Žirovnická, pověřená řízením  
Městské služby Ústí nad Labem,  
příspěvková organizace

.....  
Vít Kučera, na základě plné moci  
Člověk v tísni, o.p.s.

Souhlas zřizovatele pronajímatele:  
Statutární město  
Ústí nad Labem

.....  
MUDr. Jiří Madar  
1. náměstek primátorky

Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
**Výpočtový list č. 1 ke smlouvě č. O2018012 platný ke dni 1.1.2018**

Nájemce: Člověk v tísni, o.p.s.  
 Se sídlem: Šafaříkova 635/24, Praha 2 Vinohrady

**1. Údaje o užívaném nebytovém prostoru:**

Objekt: Prokopa Diviše 1605/5, 400 01 Ústí nad Labem  
 Plocha: 150,34 m<sup>2</sup>  
 Účel nájmu: uskutečňování Programů sociální integrace

**2. Výpočet nájemného:**

Místnost	číslo	m2	Kč/m2	celkem Kč/rok
Chodba	4,09	11,410	480,00 Kč	5 476,80 Kč
Kancelář	4,10	25,180	630,00 Kč	15 863,40 Kč
Chodba	4,11	3,710	480,00 Kč	1 780,80 Kč
Kancelář	4,12	14,290	630,00 Kč	9 002,70 Kč
Kancelář	4,13	21,060	630,00 Kč	13 267,80 Kč
Chodba	4,14	6,140	480,00 Kč	2 947,20 Kč
Kancelář	4,15	22,520	630,00 Kč	14 187,60 Kč
Kancelář	4,16	19,160	630,00 Kč	12 070,80 Kč
Kuchyňka	4,17	13,310	480,00 Kč	6 388,80 Kč
Komora	4,18	1,150	480,00 Kč	552,00 Kč
WC	4,19	1,140	480,00 Kč	547,20 Kč
Sociální zařízení	4,20	3,710	480,00 Kč	1 780,80 Kč
Kancelář	4,21	7,560	630,00 Kč	4 762,80 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>150,340</b>		<b>88 628,70 Kč</b>

Měsíční nájemné za celkové prostory činí **7.386,00 Kč**  
 (+ DPH dle platných daňových zákonů)

**3. Měsíční platby za služby spojené s užíváním prostor:**

<b>Zálohově</b>	<i>celkem vč. DPH</i>
- elektrická energie	1.600,00 Kč
- tepelná energie	4.400,00 Kč
- vodné a stočné	550,00 Kč
Celkem	6.550,00 Kč
<b>Paušálně</b>	
- odvoz odpadu	250,00 Kč
- úklid společných prostor	360,00 Kč
Celkem	610,00 Kč
<b>Celkem měsíční platby za služby</b>	<b>7.160,00 Kč</b>
(včetně DPH dle platných daňových zákonů)	

V Ústí nad Labem dne 12.12.2017

V Ústí nad Labem dne 11.12.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
 Bc. Martina Žirovnická, pověřená řízením  
 Městské služby Ústí nad Labem  
 příspěvková organizace

.....  
 Vít Kučera, na základě plné moci  
 Člověk v tísni, o.p.s.