

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

Smluvní strany

**Město Znojmo,**  
**se sídlem Obrokova 1/12, 669 22 Znojmo, IČ 00293881, DIČ CZ00293881,**  
**zastoupené Správou nemovitostí města Znojma, příspěvkovou organizací,**  
**organizací založenou usnesením Zastupitelstva města Znojma č.25/91**  
**odst. 2b, ze dne 19.11.1991**

sídlo: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo

IČ: 00839060

bankovní spojení: KB Znojmo, č.ú. 15039-741/0100

ředitel organizace: Ing. Tomáš Šturala

*jako „pronajímatel“*

a

**Centrum sociálních služeb Znojmo, příspěvková organizace**

Sídlo: **U Lesíka 3547/11, 669 02 Znojmo**

IČ: **45671770**

bankovní spojení: KB Znojmo, č. účtu 29334741/0100

ředitelka organizace: **Mgr. Radka Sovjáková, DiS**

*jako „nájemce“*

*jednotlivě též jako „smluvní strana“ a společně též jako „smluvní strany“*

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor, specifikovaných v čl. II odst. 1, ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 občanský zákoník, v platném znění.

2. Město Znojmo je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti - objektu k bydlení, nacházející se ve Znojmě, v ulici U Lesíka č. or. 11, č. p. 3547, na pozemku parc. č. 3667/14 v k. ú. Znojmo - město, kde se nachází mimo jiné v čl. II odst. 1 specifikované prostory.

3. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, je příspěvkovou organizací města Znojma, které bylo na základě zřizovací listiny a komisionářské smlouvy, v aktuálním znění, ve znění jejich dodatků, svěřeno zabezpečování záležitostí v zájmu zřizovatele při správě nemovitých věcí v jeho vlastnictví. Jménem města Znojma provádí právní úkony i komisionářskou činnost k majetku zřizovatele, konkrétně také týkající se nájmu nemovitého i movitého majetku.

## II. Předmět nájmu

1. Prostory, o celkové výměře **2.272,26 m<sup>2</sup>**, které tvoří předmět nájmu dle této smlouvy. se nachází v suterénu, přízemí, v 1. patře a ve 2. patře objektu bydlení specifikovaného v čl. I, odst. 2, a to konkrétně jednotlivě:

prostor (číselné či jiné označení) výměra celkem  
SUTERÉN

místnost č. 1 - úklid 20,64  
místnost č. 2 20,64  
místnost č. 3 20,64  
místnost č. 4 20,64  
místnost č. 5 20,64  
místnost č.6 20,64  
místnost č. 7 20,64  
místnost č. 8 20,64  
místnost č. 10 20,64  
místnost č. 11 - úklid. místnost 2,16  
místnost č. 12 - WC 1,14  
místnost č. 13 - sprcha 1,05  
místnost č. 14 šatna 6,74  
místnost č. 15 - dílna, sklad 10,50  
místnost č. 16 - dílna 20,64  
místnost č. 17 20,64  
místnost č. 18 20,64  
místnost č. 19 20,64

místnost č. 20 - garáž 20,64  
místnost č. 21 - sklad 11,50  
místnost č. 22 - kolárna 20,64

chodba 88,97 431,66

Suterén celkem 431,66

prostor (číselné či jiné označení)  
výměra celkem

1. patro

byty 1+1 8xBJ á 40,50 324

byty 0+1 13xBJ á 19,80 277,2

chodba 88,67

1. patro celkem 689,87

prostor (číselné či jiné označení)  
výměra celkem

2. patro

byty 1+1 8xBJ, 1x kuchyňka á 40,50 364,5

byty 0+1 13xBJ á 19,80 257,4

chodba 111,46

2. patro celkem 733,36

prostor (číselné či jiné označení) výměra celkem  
PŘÍZEMÍ

Přízemí - prádelna

prádelna 69,30

prádelna 24,60

výdej prádla 23,00

šatna 5,46

šatna 5,50

sklad 13,84  
šatna 4,70  
WC + sprcha 4,32  
sušárna 5,40  
sušárna 50,50  
sklad 8,35  
chodba 5,63 220,6  
Společ. a aktivizační místnosti  
společenská místnost 63,60  
aktivizační místnost 32,35 95,95  
Kanceláře a příslušenství  
sociální zařízení 9,80  
jídelna zaměstnanců 20,70  
místnost č. 16 20,80  
šatna - místnost č. 9 20,67  
místnost pro personál 20,67  
místnost č. 17 60,10  
místnost č. 8 20,70  
místnost č. 7 20,70  
místnost č. 6 20,70  
místnost č. 21 42,50  
místnost č. 4 21,00  
místnost pokladní 20,42  
místnost č. 5 41,20  
rozhlas - místnost č. 1 21,00  
místnost č. 26 19,86  
místnost č. 25 20,00 400,82  
Přízemí celkem 717,37

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu nájemci do užívání výše vymezené prostory a nájemce prohlašuje, že mu prostor dobře znám, v tomto stavu jej do nájmu přijal a jako takový jej akceptuje - smluvní strany prohlašují, že si předmět nájmu protokolárně předaly, o předání byl pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran, který je nedílnou součástí této smlouvy.

### **III. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu je touto smlouvou nájemci přenechán k užívání s tím, že bude nájemcem užíván k účelům vyplývajícím ze zřizovací listiny (ve znění posledního dodatku) nájemce, a to jako domov pro seniory, domov se zvláštním režimem a zázemí pro administrativu.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému užívání a vymezenému účelu nájmu.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně, nepřetržitě po celé smluvní období, pro svou vlastní potřebu (pokud není s pronajímatelem dohodnuto jinak), odpovídajícím způsobem a v souladu s jeho stavebním určením.

#### IV. Nájemné, zálohy za služby

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný výše za nájemné ve výši:

- a) Pro období 1.1.2017–31.12.2017 bylo stanoveno nájemné  
**1,-Kč/ročně za celý prostor nájmu,**

**celkem za prostor 2.272,26 m<sup>2</sup>= 1,-Kč ročně.**

- b) Pro období od 1.1.2018 dále bylo stanoveno nájemné  
**26,-Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, tj. 1.728,-Kč/m<sup>2</sup> ročně,**

**celkem za prostor 2.272,26 m<sup>2</sup>= 59.079,-Kč měsíčně/, -Kč ročně  
708.948,-Kč.**

2. Společně s nájmem se nájemce zavazuje hradit služby a další plnění související s nájmem, pro rok 2017 byly stanoveny ve výši dle skutečně spotřebovaných služeb – vyúčtování reálné spotřeby již bylo nájemcem uhrazeno. Pro rok 2018 a dále budou služby a další plnění související s nájmem hrazeny zálohově (dále jen zálohy za služby) ve výši:

a) Vodné a stočné	276.000,- Kč/rok	23.000,- Kč/ měs.
b) Výtahy	11.040,- Kč/rok	920,- Kč/ měs.
c) Elektr. energie	88.800,- Kč/rok	7.400,- Kč/ měs.
<b>celkem</b>	<b>375.840,- Kč/rok</b>	<b>31.320,- Kč/ měs.</b>

**Celkem tedy činí úhrada nájmu pro rok 2017 částku 1,- Kč.**

**Pro rok 2018 činí celková úhrada nájmu včetně záloh za služby 1.084.788,-Kč ročně, tj. 90.399,-Kč měsíčně.**

Výše uvedené zálohy za služby budou dále uvedeny v rozpisu úhrad, který je nedílnou součástí této smlouvy a nájemce se zavazuje jej podepsat. Způsob rozúčtování a úhrady služeb se řídí obecně závazným právním předpisem.

3. Nájemné, od r. 2018 včetně záloh za služby je splatné:

- a) pro rok 2017 a za období 1.1. – 30.5.2018 jednorázově do 30.6.2018.

- b) Pro období od 1.6.2018 a dále je splatné měsíčně, nejpozději do 5-tého dne běžného měsíce, poukázané na účet pronajímatele u KB Znojmo č. účtu 15039-741/0100, variabilní symbol 828104.

4. Nájemce je povinen platit řádně a včas. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv platby nájemného, zaplatí pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,01% z dlužné částky za každý den prodlení.

5. Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 1.1.2019, je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemci sjednanou výši nájemného o míru inflace úředně stanovenou Českým

statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Navýšení bude provedeno k 1. dni příslušného roku, ve kterém dojde k jeho navýšení, a to zpětně po příslušném zveřejnění ČSÚ. event. výpočet valorizace provádí pronajímatel.

## **V.**

### **Doba nájmu, skončení nájmu**

1. **Smlouva o nájmu se uzavírá s účinností od 1.1.2017** na dobu neurčitou.

2. Smlouvu lze ukončit dohodou stran, výpovědí či odstoupením od smlouvy.

3. Výpověď z nájemního vztahu je možná i bez udání důvodu pro obě smluvní strany s šestiměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

4. V případě porušení některého z ustanovení této nájemní smlouvy ze strany nájemce je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, nájemní vztah pak bude ukončen ke dni, který bude určen v písemném sdělení o odstoupení od této smlouvy.

Za porušení smlouvy je výslovně ujednáno zejména:

- prodlení s úhradou nájemného, na které bylo písemně upozorněno a poskytnuta lhůta k nápravě, přičemž ani v dodatečné lhůtě nebylo plněno,
- užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- porušení povinností vyplývajících čl. VI. této smlouvy, na které bylo písemně upozorněno a sdělena lhůta k nápravě.

5. V případě skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat prostory ve stavu, v jakém je převzal.

6. V den skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat zpět pronajímateli.

7. V případě ukončení nájemního vztahu v průběhu kalendářního roku budou případné přeplatky vypořádány do jednoho měsíce ode dne vrácení prostoru, vyúčtování služeb pak v zákonných termínech.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nerušený výkon veškerých jeho práv z této smlouvy.

2. Nájemce v případě potřeby provedení úprav prostor k účelu ke kterému jsou pronajímány, provede tyto úpravy na vlastní náklady. Na vlastní náklady bude nájemce provádět údržbu, drobné opravy prostor, odstraňování závad a poškození, které vzniknou na budově a přilehlých pozemcích v důsledku jeho činnosti. K provádění jakýchkoliv komplexnějších úprav prostor je nájemce povinen předem si vyžádat souhlas pronajímatele, a to buď písemný nebo formou mailové komunikace. V případě žádosti nájemce o výměnu

zařizovacích předmětů, které jsou součástí budovy a jejichž výměnou dojde ke zhodnocení budovy, nese náklady obvykle pronajímatel, pokud toto lze po něm oprávněně požadovat. Každý jednotlivý případ je však posuzován individuálně dle nezbytnosti pořízení a případné dělby nákladů vždy předchází dohoda nájemce s pronajímatelem.

3. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé činností nájemce. Ochranu veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění si zajišťuje a hradí výlučně nájemce. Nájemce je povinen pojistit prostory v rozsahu pojištění způsobeném odpovědností za škody s užíváním prostor, neboť odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody, které mu způsobí na předmětu nájmu během trvání nájmu a v souvislosti s ním..

4. Nájemce umožní pronajímateli (či jím pověřené osobě) vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu budovy a prostor a odstranění závad, a to vždy po předchozí dohodě, příp. písemné výzvě. Bez předchozího včasného upozornění může pronajímatel vstoupit pouze, pokud hrozí vážná škoda na majetku nebo zdraví osob, které se nacházejí v předmětu nájmu. Jakékoliv změny ve způsobu užívání prostor mohou být provedeny na základě písemného souhlasu pronajímatele.

5. Drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, odstranění drobných závad a poškození, které vznikly na budově v důsledku jeho činnosti a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, a to až do výše 5.000,- Kč pro jednotlivý případ. Nájemce je povinen bez prodlení oznámit vadu či poškození, které zjistí.

6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Nájemce si zajistí úklid pronajatých prostor a přilehlých komunikací sám na své náklady. Bude dbát o zachování čistoty a zabrání nadměrnému znečišťování společných prostor.

7. Nájemce se zavazuje dodržovat předpisy o požární ochraně a příslušné hygienické a bezpečnostní předpisy, zavazuje se totéž zajistit i u svých zaměstnanců i návštěvníků.

8. Nájemce je povinen na svoje náklady provádět revize, prohlídky a kontroly technických zařízení v jejich majetku (zejména tlakových, zdvihacích, elektrických a plynových) v souladu s platnými vyhláškami o bezpečnosti VTZ, jakož i jejich údržbu a opravy. Revize, prohlídky a kontroly technických zařízení ve společných prostorách budovy provádí pronajímatel na své náklady.

9. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě, vyjma krátkodobých pronájmů o délce trvání max. 5-ti kalendářních dnů. Na tyto pronájmy pronajímatel s nájemce výslovně ujednávají, že jejich konání i bez souhlasu pronajímatele se povoluje, za podmínek dodržení ostatních ujednání této smlouvy. Nájem bez souhlasu pronajímatele nelze převést na právního nástupce, občanské sdružení či jiné subjekty.

10. Nájemce může umístit na nemovitost své označení, příp. vývěsní

štít či reklamní zařízení, Systém kotvení nebo uchycení musí konzultovat s pronajímatelem. Toto ujednání ale nenahrazuje rozhodnutí podle zvláštních předpisů. Reklama třetích subjektů může být umístěna na budově pouze se souhlasem pronajímatele.

11. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu, ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům či návštěvníkům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

12. Nájemce prohlašuje, že další služby zde výslovně neuvedené a spojené s užíváním předmětu nájmu, mezi které patří zejména: odvoz odpadu, práce vrátných, uklízeček atp. si zajistí sám a na vlastní náklady.

## **VII. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Otázky a okolnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními pr. předpisy ČR.

2. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy, ať už způsobená rozporem s právními předpisy, následnou změnou právních předpisů, chybou v psaní či počítání či z jakýchkoli jiných důvodů, nezakládá neplatnost celé smlouvy, ale pouze neplatnost takto postiženého ustanovení smlouvy. Pro případ neplatnosti některého z ustanovení smlouvy se smluvní strany zavazují postižené ustanovení nahradit ustanovením, které nejlépe odpovídá obsahu a účelu neplatného ustanovení.

3. Smlouva může být měněna pouze formou písemných číslovaných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, s účinností od 1.1.2017.

5. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk, přílohou této smlouvy je předávací protokol a rozpis úhrad.

6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně a určitě, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Znojmě dne: 31. 5. 20108

Ve Znojmě dne: 31. 5. 2018

-----  
pronajímatel

-----  
nájemce