

# Nájemní smlouva a smlouva o poskytování služeb

uzavřená mezi

společností 1. Mariánská CZ, s.r.o.  
se sídlem Velehradská 593, 686 03 Staré Město  
IC: 255 54 280 DIČ: CZ255542S0 zapsanou v OR vedeném Krajským soudem  
v Brně, v oddíle C, vložka 32289  
zastoupena panem Zdeňkem Otrubou, jednatelem společnosti  
e-mail:  
dále jen „**pronajímatel**“

**a**

příspěvkovou organizací  
**Centrum poradenství pro rodinné a partnerské vztahy, příspěvková organizace**  
se sídlem U Náhonu 5208, 760 01 Zlín  
IČ: 708 50 992  
neplátce DPH  
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle Pr, vložka 1286  
zastoupena paní Mgr. Jarmilou Hasoňovou, ředitelkou

dále jen „**nájemce**“

## Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 3398 pro katastrální území Uherské Hradiště, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherské Hradiště, a to budovy č.p. 51 stojící na pozemcích př. st. 68/1, st. 68/2 a st. 69/3 (dále také jen „budova“)
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor, který je umístěn v budově uvedené v předchozím odstavci této smlouvy a to:  
- 5 místností o výměře 86,50 m<sup>2</sup> ve III.NP budovy (dále jen „**předmět nájmu**“), a to čekárna o výměře 19,70 m<sup>2</sup>, kancelář č. 1 o výměře 21,40 m<sup>2</sup>, kancelář č. 2 o výměře 16,90 m<sup>2</sup>, kancelář č. 3 o výměře 17,3 m<sup>2</sup> a technická místnost o výměře 11 m<sup>2</sup>.  
Předmět nájmu je zakreslen v půdorysném plánu, který je coby příloha č. 1 součástí této smlouvy.  
Pronajímatel za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu do nájmu nájemci odevzdává a nájemce předmět nájmu do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou přejímá.
3. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že předmět nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství, jakož i vybavení, je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje jeho činnosti poskytování sociálních služeb.
5. Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout nájemci služby uvedené v čl. VII. této smlouvy a nájemce se zavazuje za řádně poskytnuté služby zaplatit pronajímateli sjednanou cenu.

## II.

### Účel užívání

1. Účelem užívání předmětu nájmu je výlučně jeho užívání jako kanceláří v souladu s jeho činností.
2. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce nesmí v předmětu nájmu vyvíjet jakoukoliv činnost, jež by byla v rozporu s touto smlouvou, právními předpisy či rozhodnutími a jinými akty veřejnoprávních orgánů anebo k níž by nedisponoval patřičným povolením, pokud je vyžadováno.
3. V souladu s dohodnutým účelem užívání je nájemce oprávněn umístit na vhodném místě budovy, vhodnou formou označení své obchodní firmy, resp. obchodní označení. Podoba a umístění tohoto označení bude mezi stranami této smlouvy předem dohodnuto. V případě porušení tohoto ustanovení se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním nevhodně umístěného obchodního označení, jako je výmalba, oprava omítek, fasády a dalších nákladů s tím spojených.
4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání další osobě.
5. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, je vždy k provádění činnosti nájemce, která není v souladu s povahou a určením předmětu nájmu a se sjednaným účelem užívání, zapotřebí předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případnou změnu užívání si nájemce zajistí sám na své náklady.

## III.

### Doba užívání

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 2 let ode dne účinnosti této smlouvy, tj. od 16.5.2018 do 15.5.2020. Ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije.
2. Před uplynutím doby trvání nájmu lze tuto nájemní smlouvu ukončit pouze z důvodů stanovených výslovně v této smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí z následujících důvodů:
  - a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
  - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dnů poté, co jej k tomu nájemce písemně vyzve.
4. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí z následujících důvodů:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v s touto smlouvou nebo právními předpisy či poruší jinou svou povinnost dle této smlouvy nebo platných právních předpisů, a nesjedná nápravu ani ve lhůtě 10 dnů poté, co jej k tomu pronajímatel písemně vyzve,
  - b) nájemce je o více než 14 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo s placením jiné platby dle této smlouvy,
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - d) má-li být nemovitá věc, v níž se některý z prostorů, který je předmětem nájmu, nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu,
  - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele podle této smlouvy,
  - f) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu touto smlouvou určen (účel nájmu).
5. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi dle odstavce 4. písm. a) nebo b) činí výpovědní doba 30 dní.

## IV.

Nájemné, cena služeb a  
způsob placení

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím nájemném a ceně za poskytování služeb bez DPH:

	výměra v m <sup>2</sup>	roční nájemné	roční cena služeb	celkem Kč / měsíc
II.NP kancelář	86,50	129.750,- Kč	56.225,- Kč	15.497,92Kč
				Celkem KVrok
<b>Celkem</b>	<b>86,50</b>	<b>129.750,-Kč</b>	<b>56.225,-Kč</b>	<b>185.975 Kč</b>

Celkem cena nájmu a služeb **185.975,- Kč/rok**, bez DPH.

- Nájemné a cena za poskytnuté služby uvedené v předchozím odstavci jsou splatné vždy do 10. dne měsíce, které se nájemné platí a to bankovním převodem na účet pronajímatele na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Cena za poskytnuté služby bude navýšena o zákonem stanovenou DPH. Daňový doklad pro dobu od 16.05.2018 do 31.12.2018 obdrží nájemce při podpisu této smlouvy. Daňový doklad pro následující období bude vystaven vždy nejpozději do 5. ledna každého kalendářního roku na celý kalendářní rok a musí splňovat podmínky zákona č. 235/2004 Sb. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že první nájemné a cena za služby bude hrazeno za období od 16.5. do 31.5.2018 se splatností 20.5.2018 v poměrné výši. Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH. Nájemce je povinen neprodleně pronajímateli písemně oznámit skutečnost, kdyby se stal plátcem DPH. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za všechny škody, které v důsledku neoznámení této změny pronajímateli vzniknou.
- Výši nájemného lze upravit dohodou smluvních stran.
- Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného bez dohody smluvních stran c inflaci za podmínek dále uvedených.
- Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou vyhláší každým kalendářním rokem Český statistický úřad, případně orgán, která jej v budoucnu nahradí, a to rok předcházející v %.
- Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace ročně pozadu vždy nejdříve od 1. ledna roku následujícího dále do budoucna, a to o tolik %, kolik % činila inflace v roce předcházejícím a to s účinností od kalendářního měsíce následujícího po tomto nárůstu inflačního indexu.
- Nájemné zvýšené z důvodu inflace je sjednaným nájemným dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
- Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn poprvé zvýšit nájemné z důvodů inflace nejdříve 1.1.2019.
- Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu do 30 dnů obdržení oznámení o zvýšení nájemného.
- Pronajímatel je povinen své rozhodnutí o zvýšení nájemného z důvodu inflace nájemci písemně omámit, a to ve lhůtě do 30. května příslušného kalendářního roku.
- Dosáhne-li meziroční růst inflace, vztažený k danému měsíci, ve třech po sobě následujících kalendářních měsících 5 % a více, je pronajímatel oprávněn upravit výši nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace, a to od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž k této skutečnosti došlo. Pronajímatel při úpravě nájemného dle předchozí věty postupuje přiměřeně dle odst. 6 až 10 tohoto čl. smlouvy.

12. Pronajímatel je oprávněn zvýšit cenu poskytovaných služeb a energií bez dohody smluvních stran za předpokladu, že dojde ke zvýšení cen poskytovaných služeb a energií ze strany dodavatelů těchto služeb a energií. Toto zvýšení cen poskytovaných služeb a energií je pronajímatel oprávněn provést s účinností ke dni platnosti zvýšení cen poskytovaných služeb a energií ze strany dodavatelů těchto služeb a energií a je povinen oznámit toto zvýšení cen poskytovaných služeb a energií nájemci do 30 dnů od účinnosti zvýšení cen poskytovaných služeb a energií ze strany dodavatelů těchto služeb a energií.
13. V případě zvýšení nájmu nebo ceny služeb a energií bez dohody o více než 20 % v příslušném zdaňovacím může nájemce tuto smlouvu vypovědět dle podmínek čl. III. odst. 5 této smlouvy a to ve lhůtě do 30 dnů od obdržení oznámení o zvýšení cen od pronajímatele.
14. Cena za poskytované služby bude fakturována měsíčně v souladu s ustanovením IV. odst. I.

## V.

### Práva a povinnosti

#### 1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné a cenu za poskytnuté služby;
- užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu;
- užívat předmět nájmu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav a hrozící škody; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce dále zodpovídá za škody, které způsobí sám, svými zaměstnanci, návštěvníky popř. třetími osobami vykonávající pro nájemce jakoukoliv činnost, na nemovitostech uvedených v článku I. odst. 1. této smlouvy;
- zajišťovat, tj. provádět na svůj náklad a nebezpečí, běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu včetně jeho součástí a příslušenství v souladu s platnými právními normami a nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu (např. náklady na výmalbu, tapetování, nátěry a jejich opravy, provádí a nese nájemce zcela ze svého). Smluvní strany se dohodly, že nájemce provádí a hradí ze svého opravy vzniklé jeho zaviněním nebo nedbalostí, stejně jako zaviněním či nedbalostí třetí osoby, které pohyb v objektu, v němž se předmět nájmu nachází, umožnil. Nájemce je povinen provádět obvyklou údržbu a opravy, k nimž se touto smlouvou zavázal, neprodleně poté, co tato potřeba vyvstane;
- uzamykat společné sociální zařízení, tak aby předešel riziku možné škody na majetku pronajímatele;
- umožnit pronajímateli, resp. pracovníkům pověřeným pronajímatelem, na jeho (jejich) žádost přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností vyplývajících nájemci z této smlouvy, jako i za účelem údržby nebo z jiných důvodů a poskytovat potřebnou součinnost; např. umožnit napojení na vodovodní řád, zdroj el. energie apod.
- v případě zániku nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal a odpovídajícímu obvyklému opotřebení;
- nést ze svého veškeré sankce, pokuty a jiná plnění uložená státními orgány nebo obcí za porušení povinností nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu;
- dodržovat platné právní normy na úseku bezpečnosti práce, hygieny a požární ochrany;
- neprodleně po té co se stane plátcem DPH tuto skutečnost oznámit pronajímateli, s tím že k tomuto oznámení doloží osvědčení o registraci k DPH. Pro případ porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli do tří dnů od doručení výzvy smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý započatý měsíc trvání porušení povinnosti od okamžiku kdy se stane plátcem DPH. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody či jiné nároky dle této smlouvy či platných právních předpisů,
- zajišťovat, že on, ani třetí osoby, pohyb v budově umožní, nebudou ostatní uživatelé budovy nadměrně obtěžovat hlukem, prachem, zápachem apod.

## 2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci předmět nájmu včas a řádně;
- řádně a včas poskytovat nájemci služby, k jejichž poskytování se zavázal dle čl. VII;
- provádět opravy předmětu nájmu s výjimkou těch oprav, k nimž je povinen v souladu s odst. 1. tohoto článku smlouvy nájemce.
- umožnit nájemci užívání společného sociálního zařízení na patře.

## VI.

### Majetkové sankce

1. V zájmu řádného plnění povinností z této smlouvy a zachování právní jistoty jejich účastníků se smluvní strany dohodly na těchto majetkových sankcích:
  - je-li strana v prodlení s plněním peněžitého závazku, náleží druhé smluvní straně smluvní pokuta ve výši 0,05 %, a to za každý den prodlení; pronajímatel ani nájemce nejsou povinni smluvní pokutu požadovat.
  - je-li smluvní strana v prodlení s plněním nepeněžitého závazku, náleží druhé smluvní straně smluvní pokuta ve výši 500,- Kč, a to za každý den prodlení; pronajímatel ani nájemce nejsou povinni smluvní pokutu požadovat.
2. Smluvní pokuty dle tohoto článku bude povinná strana platit bez ohledu na to, zda druhé straně vznikne škoda. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost povinné strany hradit v plné výši vzniklou škodu a na tuto se nezapočítává.

## VII.

### Poskytované služby

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci počínaje dnem započetí nájmu a dále do budoucna následující služby:
  - dodávku teplotnosného média a tepelné energie,
  - dodávka elektrické energie
  - dodávku vody,
  - odvozu odpadků
  - využívání prostor a společných zařízení v objektu, a jejich úklid a to dvakrát týdně.
2. Pronajímatel se dále zavazuje umožnit využití příslušných rozvodů telefonních linek, a pokud o to nájemce požádá, umožni mu zřízení nových rozvodů telefonních linek na náklady nájemce nebo umožni prostřednictvím telefonní ústředny přístup nájemce do veřejné telefonní sítě.
3. Služby výslovně neuvedené v odst. 1 tohoto článku si vlastním jménem a na vlastní náklad sjedná nájemce s příslušným poskytovatelem dané služby. Pronajímatel se tedy zavazuje zajišťovat pouze služby specifikované v odst. 1 tohoto článku smlouvy; podpurná úprava obsažená v § 2247 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), nebo v jiných relevantních právních předpisech se nepoužije.

## VIII.

### Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu uvedený v I. této nájemní smlouvy byl předán před uzavřením této smlouvy, což potvrzují pronajímatel a nájemce jejím podpisem.
2. Jakékoli stavební úpravy, opravy, modernizace či rekonstrukce předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen po předchozí písemné dohodě smluvních stran. Poruší-li nájemce ujednání uvedené v předchozí větě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět dle podmínek čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy.
3. Veškeré úpravy spojené s předmětem nájmu, před zahájením podnikání, si provádí a hradí nájemce sám.
4. Nájemce se zavazuje odstranit při skončení nájmu, jím provedené stavební úpravy (příčka, vstup, světla, přívod vody a odpad, podlaha) na vlastní náklady a v termínu ke dni skončení nájmu, pokud se strany této smlouvy nedohodnou jinak.
5. Pronajímatel nijak neodpovídá za škody na majetku nájemce a třetích osob v předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn sjednat pojištění majetku a osob souvisejících s využíváním předmětu nájmu.
6. Strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že pronajímatel má ve smyslu § 2234 občanského zákoníku právo na úhradu jakýchkoli pohledávek vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje nijak nebránit výkonu zadržovacího práva. O zadržení věcí pronajímatel písemně uvede nájemce s tím, že přílohu upozornění bude tvořit soupis zadržených věcí. Pokud si nájemce nevyzvedne zadržené věci oproti úhradě svých pohledávek pronajímateli do 1 měsíce ode dne doručení oznámení o nájemci, zmocňuje nájemce pronajímatele podpisem smlouvy k neodkladnému prodeji všech zadržených věcí, a to na náklady nájemce. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby z výtěžku z prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky evidované pronajímatelem za nájemcem, včetně nákladů na zadržení a prodej zadržených věcí.
7. Nájemce dále výslovně souhlasí s tím, že pokud předmět nájmu včas nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vyklidit jej na náklady nájemce, přičemž veškeré movité věci v předmětu nájmu, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele, pronajímatel uskladní na náklady nájemce a zašle o tom nájemci písemné oznámení. Nájemci budou věci vydány oproti úhradě nákladů na uskladnění věcí. Pokud si nájemce věci nevyzvedne nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy mělo dojít k vyklizení předmětu nájmu dle této smlouvy, zmocňuje nájemce pronajímatele podpisem smlouvy k neodkladnému prodeji všech zadržených věcí, a to na náklady nájemce. O prodeji movitých věcí pronajímatel nájemce písemně informuje, přičemž jej zároveň vyzve ke specifikaci čísla účtu, na který má být nájemci výtěžek zaslán; neprodleně po doručení specifikace účtu pronajímateli pronajímatel výtěžek bezhotovostním převodem nájemci poukáže, přičemž si odečte náklady na prodej věcí a na uskladnění.

## IX.

### Ustanovení závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními normami a předpisy.
2. Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou stran. Tyto dodatky se stanou integrální součástí této smlouvy.
3. Pokud se v této smlouvě používají výrazy "do", "nejpozději do", "od" a výrazy podobného významu, vztahující se k jakékoli časové lhůtě, budou vykládány tak, že zahrnují uvedené datum. Výraz "po" bude vykládán tak, že nezahrnuje zmíněné datum.
4. Strany této smlouvy se dohodly na tom, že veškeré písemnosti, které strany na základě této smlouvy doručují druhé straně, budou druhé straně doručovány doporučeným dopisem odeslaným na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo později písemně sdělenou, a jejich současným odesláním na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo později písemně sdělenou, a to se zamčeným

elektronickým podpisem. Písemnost se považuje za doručenou, druhý pracovní den po jejich odeslání druhé straně.

5. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Ustanovení § 2304 odst. 2, § 2312, § 2315, § 2208 odst. 1 a 2, § 2223, § 2209, § 2210 odst. 3, § 2266, § 2287 a § 2305 poslední věta občanského zákoníku se nepoužijí. Smluvní strany tímto souhlasí že výkon práv smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu, jeho předání pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané nájemcem dle § 2314 odst.1 občanského zákoníku nezakládají právo nájemce dále užívat předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi pronajímatele.
7. Odpověď na nabídku s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu § 1740 odst. 3 občanského zákoníku se vždy považuje za protinávrh. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností.
8. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
9. Integrální součástí smlouvy jsou přílohy, které budou označeny jako součást této smlouvy a které budou datovány a podepsány smluvními stranami.
10. Smluvní strany oboustranně konstatují, že ke dni vzniku nájmu je předmět nájmu bez závad bránících jeho využívání a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.
11. Tato smlouva je v plném rozsahu závazná i pro právní nástupce smluvních stran.
12. Pokud některé ustanovení této smlouvy bude shledáno jako neúčinné nebo nevynutitelné, smlouva bude posuzována jako celek s cílem zachovat původní záměr stran.
13. Smluvní strany bezvýhradně souhlasí se zveřejněním všech údajů obsažených v této smlouvě a zveřejněním této smlouvy a jejích dodatků v registru smluv. Zveřejnit smlouvu v registru smluv se zavazuje nájemce.

Přílohy:

č. 1 — půdorysný plánek předmětu nájmu

V Uherském Hradišti dne 16.5.2018

1. Mariánská CZ, s.r.o.  
Zdeněk Otruba, jednatel společnosti

pronajímatel

Centrum poradenství pro rodinné a partnerské  
vztahy, příspěvková organizace  
Mgr. Jarmila Hasoňová, ředitelka

nájemce