

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „Smlouva“)

na straně jedné

## 1. Pronajímatel

**Středisko volného času Svitavy**

IČ: 72078145

Sídlo: Purkyňova 284/1

zastoupený Bc. Ondřejem Komůrkou, ředitelem

kontaktní údaje: [svc@svitavy.cz](mailto:svc@svitavy.cz),

(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

na straně druhé

## 2. Nájemce

**Středisko výchovné péče Svitavy**

IČ: 02709058

Sídlo: Květná 40, 572 01 Polička

zastoupený Mgr. Petrem Dřínovským, ředitelem

kontaktní údaje: [svpsy@seznam.cz](mailto:svpsy@seznam.cz),

(dále jen jako „Nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## smlouvu o nájmu

(podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

### I. Předmět smlouvy

1) Pronajímatel prohlašuje, že majetek je ve vlastnictví zřizovatele, který předal majetek organizaci k hospodaření (svěřený majetek) Středisku volného času Svitavy k 01. 08. 2014 na pozemku parcela č. 228/1 v katastrálním území Svitavy – předměstí, list vlastnictví č. 10001. Druh pozemku je zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba na ul. Purkyňova 284/1, Svitavy – předměstí. Stavba bude užívána dle dokumentace ověřené stavebním úřadem jako Středisko volného času ve Svitavách – I. a II. NP a Středisko výchovné péče Svitavska – III. NP. Způsob užívání jednotlivých místností je uveden v dokumentaci změny užívání stavby, kterou vypracoval Ing. Antonín Nádvorník, Zámecká 5, Svitavy zakázka č. 0145014 v červnu 2014.

2) V budově uvedené v čl. I, odst. 1. se ve III. NP se nachází nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 191,08 m<sup>2</sup>.

### II. Předmětem nájmu, rozsah užívání, stav předmětu nájmu

1) Nebytové prostory uvedené v článku č. I. této smlouvy (dále jen prostory) se skládají z: WC, kotelny, terapie, WC pro personál, sklad, kancelář, čekárna klienti, kancelář ředitel, kancelář psycholog, učebna, kuchyň, jídelna, terapie, chodba, chodba, vchod na půdu

2) Podlahová plocha jednotlivých místností:

- WC	6,25 m <sup>2</sup>
- Kotelna	11,10 m <sup>2</sup>
- Terapie	22,03 m <sup>2</sup>
- WC personál	2,54 m <sup>2</sup>
- Sklad	5,34 m <sup>2</sup>
- Kancelář	13,72 m <sup>2</sup>
- Čekárna klienti	14,22 m <sup>2</sup>
- Kancelář ředitel	14,16 m <sup>2</sup>
- Kancelář psycholog	13,83 m <sup>2</sup>
- Učebna	15,89 m <sup>2</sup>
- Kuchyň	6,62 m <sup>2</sup>
- Jídelna	9,90 m <sup>2</sup>
- Terapie	18,31 m <sup>2</sup>
- Chodba	9,62 m <sup>2</sup>
- Chodba	25,50 m <sup>2</sup>
- Vchod na půdu	1,85 m <sup>2</sup>

- 3) Prostory jsou vybaveny pouze základem - podlahová krytina, centrální osvětlení, dveře. Chodba je navíc vybavena dveřmi, oddělujícími prostor. V kuchyňce je osazena kuchyňská linka. Ostatní vybavení si pořizuje nájemce a je jeho majetkem.
- 4) Prostory jsou předány ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Jsou odstraněny všechny závady a nedostatky a provedeny běžné úpravy a drobné opravy.
- 5) Touto smlouvou Nájemce prostory za dále sjednaných podmínek přijímá do nájmu. Před podpisem této Smlouvy si Nájemce prostory prohlédl a neshledal vady, které by bránily obvyklému užívání.

### **III. Doba nájmu**

Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od 01. 09. 2018 do 31. 12. 2018.

### **IV. Způsob užití Předmětu nájmu Nájemcem**

- 1) Nájemce bude Předmět nájmu užívat řádně.
- 2) Nájemce prohlašuje, že hodlá Předmět nájmu užívat pouze v souladu s činností zapsanou v rejstříku školských právnických osob.

### **V. Nájemné**

- 1) Nájemné se sjednává ve výši 10 000,- Kč (desettisíkorunčeských) měsíčně.
- 2) Nájemce bude nájemné Pronajímateli platit předem na každý měsíc, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele č.201560442/0600 vedený u GE Money Svitavy.
- 3) V nájemném není zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu ani související služby.

### **VI. Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby a úplata za ně**

- 1) Pronajímatel předal již před podpisem této Smlouvy Nájemci veškeré vyhotovení klíčů od všech prostor touto Smlouvou přenechanou do nájmu a dále od vstupních dveří do domu specifikovaného v čl. I. této Smlouvy. Nájemce je oprávněn na své náklady provést výměnu zámků od jakýchkoliv dveří, od nichž obdržel klíče, s výjimkou vstupních dveří do domu a branky do areálu. Jedno vyhotovení klíčů je nájemce povinen uložit v zapečetěné obálce k pronajímateli (pro účely neodkladného vstupu do těchto prostor z důvodu hrozícího nebo

existujícího havarijního stavu a v podobných případech) – náklady spojené s vyhotovením těchto klíčů pro uvedené účely nese nájemce ze svého.

2) Pronajímatel nebo jiná, jím pověřená osoba, je oprávněna vstoupit do prostor přenechaných do nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce nebo s jeho zaměstnancem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i za účelem kontroly, jak je prováděna údržba a opravy, úpravy či jiné změny či za účelem kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do prostor přenechaných do nájmu též ve výjimečných případech, a to i bez doprovodu některé z uvedených osob, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tom Pronajímatel musí Nájemce bez zbytečného odkladu po takovémto vstupu informovat, pokud nebylo možné Nájemce informovat předem.

3) Nájemce se zavazuje užívat prostory přenechané do nájmu s péčí řádného hospodáře, dbát na čistotu a hygienu v těchto prostorách a zajistit v prostorách přenechaných do nájmu dodržování předpisů z oblasti požární ochrany a bezpečnost a ochrany zdraví při práci. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád budovy, s nímž byl seznámen a kterému porozuměl.

4) Nájemce je oprávněn:

- využívat přístupové prostory k prostorám přenechaným do nájmu,
- nechat si zřídit pevnou telefonní linku či připojení k internetu, avšak na své náklady,

5) Nájemce nesmí přenechat jemu touto Smlouvou do nájmu přenechané prostory ani jejich část do dalšího užívání jiné osobě; pokud toto poruší, zavazuje se hradit smluvní pokutu ve výši 10000,- Kč a navíc je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy ihned odstoupit.

6) Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených do prostor přenechaných do nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

7) Pronajímatel a Nájemce si ujednali, že obvyklé náklady spojené s užíváním věci nese Nájemce ze svého. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady úklid prostor přenechaných do nájmu a hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor na své náklady.

8) Pronajímatel a Nájemce se dohodli o úklidu společných prostor následovně:

- Nájemce si bude úklid pronajatých prostor hradit z vlastních prostředků a společné prostory bude uklízet vždy každý lichý týden (společné schodiště)
- Pronajímatel si bude úklid vlastních prostor hradit z vlastních prostředků a společné prostory bude uklízet každý sudý týden (společné schodiště)

9) Pronajímatel zajistí pro Nájemce dodávky tepla, TUV, studené vody, elektrické energie, odvod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu a obsluhu kotelny. Úhradu za plnění poskytovanou Pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor přenechaným do nájmu si smluvní strany sjednávají takto;

- a) Náklady na služby související s odvozem komunálního odpadu Pronajímatel přefakturuje Nájemci ve výši 1/2 nákladů vyfakturovaných od dodavatele, který zajišťuje svoz komunálního odpadu
- b) Měsíční odměna pracovníka, který pro Pronajímatele vykonává drobné údržbové práce a obsluhu kotelny v budově, bude Nájemci přefakturována ve výši 1/3 skutečně odpracovaných hodin vykázaných na měsíčním výkaze, který je založen u Pronajímatele.
- c) Poskytované služby za elektřinu Pronajímatel přefakturuje Nájemci po obdržení faktury od dodavatele zajišťující tyto služby na základě skutečného odběru dle elektroměru, který je samostatně zabudován pro 3NP.
- d) Poskytované služby za teplo, vodné, stočné a srážkovou vodu Pronajímatel přefakturuje Nájemci ve výši 1/3 výsledné ceny na základě došlých faktur od dodavatelů poskytujících tyto služby.

- e) Nájemce bude hradit Pronajímateli zálohy ve výši 6 000,- Kč (šesttisíckorunčeských) měsíčně, které jsou splatné společně s nájemným a platí se stejným způsobem, jako nájemné (čl. V. odst. 2 této smlouvy) za poskytované služby v bodech a,b,c,d.
- f) Vyúčtování záloh Pronajímatel provede k 31. 12. daného kalendářního roku a k 31. 8., kdy končí Smlouva. Vyúčtování provede dle došlých faktur od dodavatelů zajišťující energie, které obsahují skutečné ekonomicky oprávněné náklady za stanovené zúčtovací období spotřebované energie, zohledněné o uhrazené měsíční zálohy

#### **VII. Ukončení nájmu**

- 1) Nájem končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. III této Smlouvy.
- 2) Nájem lze dále kdykoliv ukončit dohodou stran nebo výpovědí.
- 3) Pronajímatel i Nájemce mohou nájem vypovědět pouze ze zákonem uvedených důvodů.

#### **VIII. Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu**

- 1) Při skončení nájmu uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvláště dohodnou, že ji Nájemce odstranit nemusí a Předmět nájmu vyklidí.
- 2) Nájemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu.
- 3) O předání prostor Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájemci, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Nájemcem Pronajímateli souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

#### **IX. Ostatní práva a povinnosti stran**

- 1) Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

#### **X. Rozhodčí doložka**

- 2) Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, při čemž každá ze stran obdrží po jednom.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

Ve Svitavách dne 1. 9. 2018

Ve Svitavách dne 1. 9. 2018

---

Bc. Ondřej Komůrka  
Středisko volného času Svitavy

**Pronajímatel**

---

Mgr. Petr Dřínovský  
Středisko výchovné péče Svitavska ALFA

**Nájemce**