

**Smlouva o nájmu nebytových prostor dle § 2302 a násl. zákona 89/2012 Sb.,  
NOZ  
NS 16/2015**

**MĚSTO POHOŘELICE**

se sídlem Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice  
reg. ČSÚ odd. Břeclav, 24.11.1990, č.j. 224/43784,  
zastoupení Ing. Josefem Svobodou, starostou města  
IČ 00283509, DIČ CZ00283509, plátce DPH  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 1381733359/0800  
kontaktní telefon/ e-mail: 519 301 392 / hana.plchova@pohorelice.cz  
(dále jako „**pronajímatel**“ na straně jedné)

**a**

**Středisko volného času Pohořelice  
příspěvková organizace  
Dlouhá 39, 691 23 Pohořelice  
IČ: 605 755 73**

zastoupení: Mgr. Monika Janičatová, ředitelka  
tel. : 604 282 953  
bankovní spojení:  
č. účtu:

(dále jako „**nájemce**“ na straně druhé)

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU  
(dále jako „smlouva“)**

**I.**

**Předmět smlouvy; doba nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č. p. 39 umístěného na pozemku p. č. 2108, to vše v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice (dále jako „**dům**“). Vlastnické právo pronajímatele je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov pro katastrální území Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice. Dům se nachází na adrese Dlouhá 39, 691 23 Pohořelice.

2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci do nájmu nebytové prostory, které se nacházejí v budově č.p. 39 na ul. Dlouhá, (blíže určené v čl. 2) o výměře 236 m<sup>2</sup> za účelem provozování střediska pro naplnění volnočasových aktivit dětí a mládeže (dále jako „**nebytový prostor**“). Náskres nebytového prostoru tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Předmět nájmu o podlahové ploše 236 m<sup>2</sup> se skládá:
- |                                    |                   |                    |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| a) kancelář                        | o podlahové ploše | 25 m <sup>2</sup>  |
| b) společenské a kulturní prostory | o podlahové ploše | 116 m <sup>2</sup> |
| c) sklad a kuchyně                 | o podlahové ploše | 18 m <sup>2</sup>  |
| d) chodby                          | o podlahové ploše | 27 m <sup>2</sup>  |
| e) koupelny                        | o podlahové ploše | 12 m <sup>2</sup>  |
| f) WC                              | o podlahové ploše | 6 m <sup>2</sup>   |
| g) kotelny                         | o podlahové ploše | 12 m <sup>2</sup>  |
| h) prádelna                        | o podlahové ploše | 20 m <sup>2</sup>  |
3. Vybavení nebytového prostoru si zajistí nájemce.
4. Pronajímatel tímto přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání nebytový prostor a nájemce se zavazuje za přenechání nebytového prostoru k užívání hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.
5. **Nájem se sjednává od 1.9.2015 na dobu určitou do 31.8.2020.**

## II.

### Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor za účelem provozování střediska pro naplnění volnočasových aktivit dětí a mládeže.

## III.

### Nájemné a úhrada za služby poskytované spolu s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli po celou dobu nájmu nájemné, které je stanoveno:
- a) za kanceláře 384,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Při výměře 25 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 9 600,-Kč.
- b) za společenské a kulturní prostory 263,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Při výměře 116 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 30 508,-Kč.
- c) za sklad a kuchyně 333,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Při výměře 18 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 5 994,-Kč.

d-h) za ostatní prostory 193,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Při výměře 77 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 14 861,-Kč.

Roční nájemné za celkovou plochu 236 m<sup>2</sup> činí 60 963,- Kč bez DPH.

K nájemnému bude u registrovaných plátců DPH připočtena platná základní sazba DPH.

2. Nájemné bude placeno ročně ve výši 60 963,- Kč bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel vystaví fakturu na nájemné za aktuální období vždy do konce příslušného měsíce. Faktura bude splatná do 31.3.daného roku. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury.
3. Dále bude každoročně výše nájemného bez DPH zvýšena o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Nájem za m<sup>2</sup>/rok po navýšení o inflaci bude zaokrouhlen matematicky na celé koruny.
4. Spolu s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci následující služby:
  - a) dodávku užitkové a studené pitné vody; odvádění odpadních vod,Nájemce si hradí sám náklady na ostatní služby spojené s nájmem. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít příslušnou smlouvu o dodávce služby s jejím dodavatelem.
5. Za níže stanovené služby uvedené v předchozím odstavci je povinen nájemce hradit pronajímateli úhradu, a to ve výši stanovené dle následujícího vzorce:

za služby uvedené v odst. 4., písmenu a) bude výše úhrady určena dle faktury dodavatele služby.

Platby za vodné a stočné nebudou placeny zálohově, ale na základě čtvrtletní fakturace pronajímatele.
- Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy byla vystavena faktura. Ve stejné lhůtě pronajímatel vrátí nájemci případný přeplatek.
7. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného, záloh na služby poskytované spolu s nájmem nebo nedoplatku vypočteného na základě vyúčtování záloh, se strany dohodly, že je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý den prodloužení.

#### **IV.**

##### **Ostatní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém smlouvenému užívání a v tomto stavu nebytový prostor udržovat. Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat, a to způsobem odpovídajícím jeho povaze a

určení. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádně.

2. Pronajímatel je povinen pojistit dům. Nájemce je povinen sjednat pojistku své odpovědnosti za škody na nebytovém prostoru a domě, a to minimálně do výše 1.000.000,- Kč pojistného plnění.
3. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu nebytového prostoru a stejně tak je povinen hradit drobné opravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru.

Pro účely této smlouvy se **běžnou údržbou** pronajatého nebytového prostoru rozumí náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí obvykle při jeho užívání. Těmi jsou například malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** se pro účely této smlouvy považují zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů
- e) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, vestavěných a přistavěných skříní.

Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě nejasností se drobnou opravou rozumí oprava, či výměna, jejichž hodnota nepřesáhne jednotlivě částku 1 000,- Kč.

Dále nájemce hradí náklady spojené s čištěním nebytového prostoru, prohlídkami elektrospotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou revizi či opravu a údržbu.

4. Změny na nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je oprávněn požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nájemce vždy ručí za bezvadnost (právní i faktickou) provedených změn. O technické zhodnocení provedené na náklady nájemce nezvýší pronajímatel hodnotu nebytového prostoru a nájemce má právo takováto zhodnocení po dobu nájmu odepisovat.
5. Nájemce je povinen ve smyslu zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů sám zajišťovat úkoly požární ochrany. Pronajímatel zabezpečuje požární ochranu ve společných prostorách (např. WC, chodby, schodiště). Nájemce odpovídá za stav BOZP v pronajatých prostorách.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v

užívání nebytového prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování nebytového prostoru.

Havarijní stavy budou nájemcem nahlašovány osobně, či telefonicky neprodleně po jejich zjištění a následně i písemně.

7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytovém prostoru nevznikla škoda. Za ztráty v pronajatém nebytovém prostoru ručí nájemce.
8. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor označit tak, že na vstupu do nebytového prostoru uvede obchodní firmu nebo název nebo jméno a příjmení. Umístění označení provozovny a umístění reklamní tabule na fasádě domu podléhá schválení Radou města.
9. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor, nebo jeho část, do podnájmu třetím subjektům, a to jak na dobu určitou, tak i neurčitou. K tomu dává pronajímatel nájemci podpisem této smlouvy výslovný souhlas. Nájemce se v takovém případě zavazuje informovat pronajímatele o tom, jaký je rozsah podnájmu a s jakým subjektem byla podnájemní smlouva uzavřena, a to do 14 dnů ode dne uzavření takové podnájemní smlouvy. Podnájem zaniká vždy se zánikem nájemního vztahu.
10. Nájemce, který není plátcem DPH, ale v průběhu trvání nájemního vztahu se jím stane, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele. V případě, že nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
11. Při předávání nebytového prostoru na začátku nájmu a při jeho skončení sepiší pronajímatel a nájemce (nebo jejich zástupci) protokol o stavu předávaného nebytového prostoru. Předávací protokol tvoří přílohu této smlouvy. Pronajímatel je při skončení nájmu oprávněn požadovat po nájemci uvedení nebytového prostoru do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. V případě, že nájemce nebytový prostor neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit pronajímatel a žádat po nájemci úhradu nákladů mu tímto vzniklých.

## **V.**

### **Užívání ostatních nemovitostí**

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro potřeby mimoškolní činnosti dětí a mládeže je nájemce oprávněn bezplatně užívat nebytové prostory domě č.p. 114 v Nové Vsi, Pohodělicích (budova bývalé mateřské školky).

## **VI.**

### **Způsoby ukončení smlouvy**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta byla stanovena dohodou stran jako tříměsíční. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany, která je uvedena v záhlaví smlouvy.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli pro případ, že nájemce je v prodlení s placením nájemného déle jak 60 dní, nájemní vztah zaniká a nájemce je povinen neprodleně předat nebytový prostor zpět pronajímateli, nebude – li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.
3. Strany mohou po celou dobu trvání nájemního vztahu ukončit tuto smlouvu dohodou.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.9.2015.
2. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy a plnění všech povinností z ní vyplývajících bylo náležitě schváleno příslušnými orgány smluvních stran v souladu s právními předpisy, stanovami a ostatními vnitřními předpisy smluvních stran, a nevyžaduje, ani nebude vyžadovat další souhlas či schválení.
3. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškeré právní a jiné úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy.
4. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí jinou adresu. Bez ohledu na jiné možnosti prokázání doručení, které umožňují právní předpisy, jakákoliv písemnost, jejíž doručení tato smlouva vyžaduje, předpokládá anebo umožňuje, bude považovaná za doručenou 10 dnem po odeslání, byla-li odeslána smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou smluvní strana písemně oznámila druhé smluvní straně.
5. Během trvání nájemního vztahu mohou smluvní strany tuto smlouvu doplnit či pozměnit pouze formou písemných dodatků.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
7. Tato smlouva a vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
8. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.

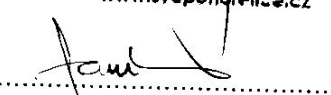
9. Pronájem předmětných nebytových prostor nájemci schválila Rada města Pohořelice usnesením č. 34/28/15 ze dne 26.8.2015, což oprávněný zástupce města Pohořelice podpisem smlouvy o nájmu stvrzuje.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé vůle, nikoliv v tísni, či za jinak nevýhodných podmínek. Na důkaz svého souhlasu s textem smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
11. Nájemce souhlasí s použitím osobních údajů pro účely této nájemní smlouvy a souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

V Pohořelicích dne 31.8.2015



Ing. Josef Svoboda  
starosta města

Sředitisko volného času Pohořelice,  
příspěvková organizace  
Dlouhá 39, 691 23 Pohořelice, IČ: 60575571  
tel.: 519 424 558, info@svcpohorelice.cz,  
www.svcpohorelice.cz



Mgr. Monika Janičatová  
nájemce



**MĚSTO POHOŘELICE**  
691 23 POHOŘELICE, Vídeňská 699

**Středisko volného času Pohořelice,**  
příspěvková organizace  
Dlouhá 39  
691 23 Pohořelice

V Pohořelicích dne 29.1.2016

**Změna ve fakturacích pro rok 2016 – nájem nebytových prostor**

Vážená paní ředitelko,

s ohledem na sdělení Českého statistického úřadu o průměrné meziroční míře inflace spotřebitelských cen, která dosáhla v roce 2015 0,3%, se mění výše nájemného a to od 01.01.2016:

**1) dle Smlouvy o nájmu NS 16/2015, Dlouhá 39:**

*výměra kancelářských prostor 25 m<sup>2</sup>, cena po navýšení 385,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,  
výměra společenských a kulturních prostor 116 m<sup>2</sup>, cena po navýšení 264,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,  
výměra skladovacích prostor 18 m<sup>2</sup>, cena po navýšení 334,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,  
výměra ostatních prostor 77 m<sup>2</sup>, cena po navýšení 194,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,  
roční nájem 61 147,- Kč bez DPH;*

**2) dle Smlouvy o nájmu NS 17/2015, Tyršova 587:**

*výměra prostor 186 m<sup>2</sup>, cena po navýšení 47,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,  
výměra prostor 189 m<sup>2</sup>, cena po navýšení 24,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,*

*čtvrtletní nájem činí 3 330,- Kč bez DPH.*

S pozdravem

**MĚSTO POHOŘELICE**  
*odbor finanční*  
**691 23 POHOŘELICE**  
⑦

Hana Pichová  
referent finančního odboru

Příloha: