

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

**Město Kutná Hora,**

se sídlem Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora,  
zastoupené starostou panem Mgr. Lukášem Seifertem, zastoupeným na základě Plné moci  
ze dne 25.10.2022, ve věcech podepisování smluv, včetně dodatků a dohod o ukončení  
smluv, vedoucí odboru správy majetku paní Ing. Blankou Maternovou  
IČ: 00236195  
DIČ: CZ00236195  
na straně jedné  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**FOKUS Mladá Boleslav, z.s.**

se sídlem Ptácká 138, 293 01 Mladá Boleslav  
IČ: 48678767  
za kterou jedná [redacted] předseda spolku  
na straně druhé  
(dále jen „**nájemce**“)

tato

## **SMLOUVA O NÁJMU**

podle ustanovení § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### **I.**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1079, jehož součástí je dům č.p. 589, ul. Kollárova v Kutné Hoře, zapsaný na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Kutná Hora u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

### **II.**

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v přízemí budovy uvedené v čl. I. této smlouvy, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k této smlouvě, za účelem zřízení zázemí (kanceláří) pro tým terénní sociální rehabilitace pro duševně nemocné.

### **III.**

- 3.1. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou a s účinností od 1.7.2025.
- 3.2. V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy, činí výpovědní doba 15 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

- 3.3. V den ukončení smluvního vztahu se nájemce zavazuje předat nebytové prostory a movité věci v provozuschopném stavu, minimálně však v takovém stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k opotřebení při řádném užívání a údržbě.
- 3.4. Předmět nájmu se pronajímá úplatně za **roční nájemné ve výši 162.000,- Kč**.
- 3.5. Nájemné bude nájemcem hrazeno **čtvrtletně předem** nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (tzn. 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října) **ve výši ¼ ročního nájemného tj. 40.500,- Kč** na základě splátkového kalendáře – daňového dokladu, který bude nájemci zaslán po podpisu této smlouvy.
- 3.6. V případě, že bude nájemce v prodlení s placením peněžitých závazků dle této smlouvy déle než deset dnů, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany tedy vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
- 3.6. Daňový doklad bude nájemci zaslán v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky č. fescv6v.
- 3.7. Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.
- 3.8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné vždy s účinností ke dni 1. ledna toho kterého roku tak, že nájemné se zvýší poměrně s ohledem na míru inflace indexu spotřebitelských cen v uplynulém roce vyhlášenou příslušným státním orgánem. Za základ se bere vždy naposledy stanovená výše nájemného. V případě, že pronajímatel své právo na zvýšení nájemného dle míry inflace nevyužije, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoliv z následujících kalendářních roků o kumulovanou míru inflace za období od posledního zvýšení, s tím, že nájemné v takto stanovené výši je nájemce povinen platit až za období od 1. ledna toho roku, v němž pronajímatel zvýšení nájemného dle tohoto ustanovení uplatnil. Nájemce o této skutečnosti bude informován nejpozději do 30.4. daného roku.
- 3.9. Pokud bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání předmětu nájmu, dává tímto souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto skutečnosti zveřejnil.
- 3.10. V případě, že by se nájemce stal v průběhu trvání nájmu plátcem daně z přidané hodnoty, souhlasí s tím, že tím okamžikem se k částkám uvedeným ve čl. III odst. 3.4 a 3.5 připočte daň z přidané hodnoty v zákonné výši (tj., že v takovém případě jsou částky uvedené ve čl. III odst. 3.4 a 3.5 částkami bez DPH).

#### IV.

Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu budovu v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora.

Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených do užívaných prostorů je vůlí nájemce.

#### V.

Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu nájmu a umožní pronajímateli vstup do těchto prostorů za účelem odstranění závad.

## VI.

Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Nájemce se dále zavazuje plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, spojené s užíváním předmětu nájmu.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej v tomto stavu přejímá.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovité věci nejméně 2x ročně.

## VII.

Stavební úpravy nebo jakékoliv jiné změny předmětu nájmu může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu nebo stavební úpravy provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou předmětu nájmu nebo stavebními úpravami ke zhodnocení, vzdává se nájemce práva požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení při skončení nájmu. Nájemce se vzdává náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými, pokud nedojde k jiné dohodě. Nedojde-li mezi smluvními stranami k jiné dohodě, nájemce se rovněž vzdává nároku požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu provedením jakýchkoli úprav nebo změn. Tato smlouva není zároveň souhlasem vlastníka pro stavební řízení.

## VIII.

Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat v řádném, provozuschopném stavu. Dále se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu užívaných nebytových prostor a jejich zařízení obdobně, jak je uvedeno v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (viz příloha č. 2), pokud se vybavení nebo zařízení v předmětu nájmu nacházejí.

Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré platné právní předpisy, které se k užívání vztahují, zejména předpisy o protipožární ochraně.

Nájemce je povinen v pronajatých prostorech zajistit vlastním nákladem provedení pravidelných revizí el. zařízení, plynu, hasicích přístrojů, komínů a dále je povinen tyto revize neprodleně předkládat pronajímateli, aby případné zjištěné závady mohly být ve stanovených termínech odstraněny. A to v termínech, které jsou pro tato zařízení stanoveny v právních předpisech či normách. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností na straně nájemce a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu odstoupit od této smlouvy. V případě, že by došlo v souvislosti s nedodržením termínu pravidelných revizí a kontrol k jakékoliv škodě, tak veškerá odpovědnost je na nájemci, který kontroly a revize nezajistil.

## IX.

Nájemce se zavazuje hradit za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné 600 Kč, srážková voda 100 Kč) formou zálohy **ve čtvrtletních splátkách ve výši 700 Kč včetně daně z přidané hodnoty, které budou** nájemcem uhrazeny čtvrtletně společně s nájemným, a to vždy do 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října na účet pronajímatele č. 444560359/0800. Daňový doklad bude nájemci zaslán v elektronické podobě do datové schránky: fescv6v.

Pronajímatel se zavazuje, že provede 1x ročně vyúčtování a to následujícím způsobem:

1. vodné, stočné bude účtováno dle spotřeby na základě odečtu podružného vodoměru,

## 2. srážková voda bude účtována dle m<sup>2</sup> užívané podlahové plochy

Vyúčtování bude provedeno nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období, tj. do 30.4. běžného roku s tím, že nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné nejpozději do 31.7. běžného roku.

Ostatní služby spojené s užíváním nebytových prostor se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům.

## X.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude užívat předmět nájmu pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v článku II. této smlouvy.

## XI.

Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu, úklid a udržovat schůdnost prostor přilehlých k nemovité věci (vchodu do nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy), v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory, zejména úklid sněhu z chodníků v zimním období. Nájemce se zavazuje nahradit škodu, která vznikne pronajímateli nebo třetím osobám v důsledku nesplnění výše uvedených povinností.

Smluvní strany sjednávají, že při skončení nájmu nevzniká nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny. Při skončení nájmu ze strany pronajímatele se tedy nájemce vzdává jakéhokoli nároku uvedeného v ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

## XII.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a smluvními stranami podepsanými dodatky, které jsou postupně číslovány a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.

Smluvní strany této smlouvy o nájmu prohlašují, že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jim nejsou známy žádné překážky faktické ani právní, které by bránily jejímu uzavření. Prohlašují dále, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Před podpisem si smluvní strany tuto smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

Tato nájemní smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, obsahuje-li informace či metadata, které se dle tohoto zákona obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření pronajímatel.

Tato smlouva nabývá platnosti podpisem a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., není-li smluvními stranami sjednáno datum pozdější.

### **Doložka**

Město Kutná Hora prohlašuje, že byly splněny veškeré zákonné podmínky pro platnost této nájemní smlouvy, vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

Záměr na pronájem předmětných prostor byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách a webových stránkách Města Kutná Hora ve dnech od 19.11.2024 do 9.1.2025 dle zákona č. 128/2000 Sb.; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Kutná Hora č. R/483/25 ze dne 28.5.2025 podle § 102, odst. 3 výše uvedeného zákona.

Příloha č. 1 – situační pláněk

Příloha č. 2 – Nařízení vlády č. 308/2015 o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

V Kutné Hoře 26.6.2025

.....

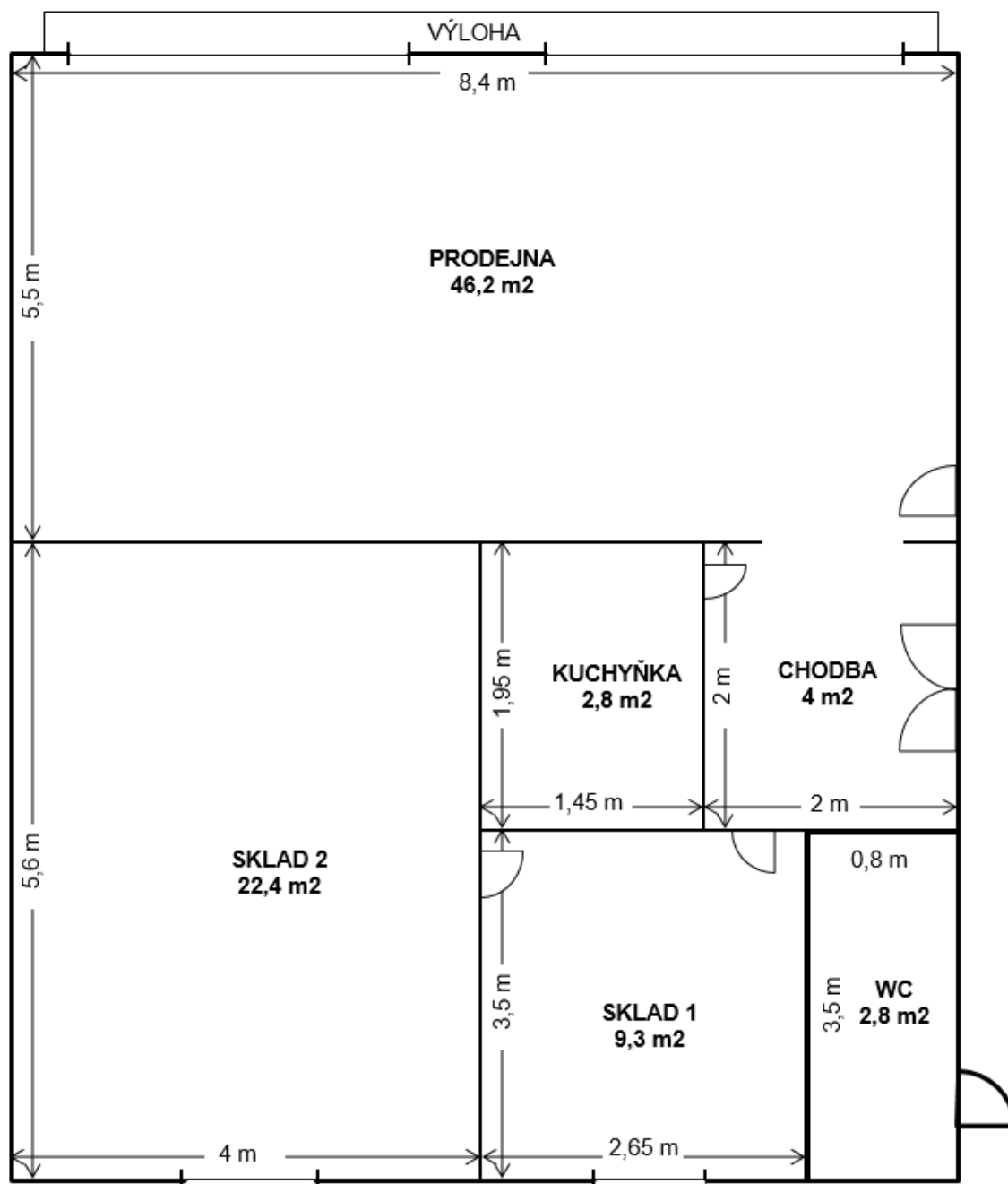
**Město Kutná Hora  
pronajímatel**

.....

**FOKUS Mladá Boleslav, z.s.  
nájemce**



## Kollárova 589, Kutná Hora



**Předpis č. 308/2015 Sb.**

**NAŘÍZENÍ VLÁDY**

**ze dne 26. října 2015**

**o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu**

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

---

**§ 1**

**Úvodní ustanovení**

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

**§ 2**

**Běžná údržba bytu**

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

**§ 3**

**Drobné opravy bytu**

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

**§ 4**

**Drobné opravy podle věcného vymezení**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a)** opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b)** opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c)** opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

- d)** výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e)** opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f)** opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g)** opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h)** opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i)** výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

## **§ 5**

### **Drobné opravy podle výše nákladů**

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

## **§ 6**

### **Roční limit nákladů**

**(1)** Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

**(2)** Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.

---

## **§ 7**

### **Účinnost**

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.