**Nájemní smlouva**

***Pronajímatel:* Královéhradecký kraj**

Sídlo: Pivovarské nám. 1245, 500 03 Hradec Králové

IČO: 70889546

DIČ: CZ70889546

Číslo účtu: 27-2031100257/0100

Zastoupený: Mgr. Martinem Červíčkem, hejtmanem kraje

(dále jen *„pronajímatel“*)

***a***

***Nájemce:* Zdeněk Bureš**

IČO: 67471251

Místo podnikání: Polská 327, 551 02 Jaroměř 3

(dále jen *„nájemce“*)

společně dále jen *„smluvní strany“*

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *„NOZ“*) tuto nájemní smlouvu (dále jen *„smlouva“*):

Čl. I.

Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o výpůjčce nemovité věci ze dne 26. 8. 2020 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 11. 2020 výlučným uživatelem nemovitých věcí:

* pozemku p. č. 492 o výměře 17 503 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. / č. e.,
* pozemku p. č. 488 o výměře 6 170 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. / č. e.

Pozemky včetně budov jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Královéhradeckého kraje, Katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř, katastrální území Josefov u Jaroměře.

1. Pronajímatel přenechává nájemci se souhlasem vlastníka dočasně do užívání:

* nebytový prostor o výměře 196 m2 (kój č. 126) v budově bez č. p. / č. e., která je součástí pozemku p. č. 492 a zasahuje do valu na pozemku p. č. 488, vše k. ú. Josefov u Jaroměře (dále jen souhrnně jako *„předmět nájmu“*).

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání obvyklým způsobem.
2. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do nájmu přijímá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu pro provoz autodílny a parkování nákladního vozu.
3. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tím, že nájemce předmět nájmu užívá již ode dne 1. 3. 2021 a zavazuje se od tohoto data hradit pronajímateli nájemné a náklady vzniklé pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu opustit bez nároku na jakoukoliv náhradu.

Čl. III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu nájmu. Pronajímatel smí takovouto informaci požadovat nejčastěji 1 x za kalendářní měsíc. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.
4. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny.
5. Technické zhodnocení smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu ve smyslu § 2, 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
7. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu i úklid plochy bezprostředně před předmětem nájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně závazné právní normy a zajišťovat pravidelné revize.
9. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
10. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
11. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
12. Nájemce je povinen zajistit, aby chované zvíře nezpůsobovalo pronajímateli nebo ostatním uživatelům předmětu nájmu obtíže nepřiměřené místním poměrům. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
13. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
14. Nájemci je dobře znám stavebnětechnický stav předmětu nájmu a bere na sebe veškeré riziko případné újmy na zdraví, jakož i škody na věcech umístěných na / v předmětu nájmu, a je plně srozuměn s tím, že pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé působením vyšší moci či jednáním třetích osob.
15. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu je kulturní památkou. Nájemce je povinen pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu, užívat ji způsobem odpovídajícím jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě nebo technickému stavu, chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo zničením. V případě provádění jakýchkoliv stavebních a technických úprav nebo vzhledových změn kulturní památky, je nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas pronajímatele s prováděním takových změn.

Čl. IV.

Nájemné a platby

1. Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou a činí 27 000 Kč (slovy: *dvacet sedm tisíc korun českých*) ročně. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši (pronajímatel prohlašuje, že je plátcem DPH a bude uplatňovat daň podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).
2. Nájemné bude placeno nájemcem čtvrtletně ke konci každého kalendářního čtvrtletí, za nějž se nájemné hradí (tj. ke konci 3., 6., 9. a 12. kalendářního měsíce), a to na základě daňového dokladu - faktury, doručené nájemci nejpozději do 15. dne po skončení každého kalendářního čtvrtletí. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění, s tím, že pronajímatel je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou/opravenou a s novým termínem splatnosti – v takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele (uvedený na daňovém dokladu) na základě daňových dokladů (faktur) vystavených pronajímatelem se splatností minimálně 14 dnů od doručení nájemci.
3. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřeného indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro přecházející kalendářní rok. Doplatek nájemného bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku.
4. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
5. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
6. Zvyšování nájemného se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.
7. Nájemce je povinen uhradit i náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, a to na základě fakturace el. energie dle skutečné spotřeby dle poměrného elektroměru. Stav poměrného elektroměru bude zapsán ke dni předání a převzetí předmětu nájmu. Za DUZP bude považován den zjištění skutečností rozhodných pro fakturaci.
8. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli poměrnou část nákladů na srážkovou vodu dle § 31 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., ze dne 16. listopadu 2001, příloha č. 16, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

Čl. V.

Skončení nájmu

1. Nájem lze vypovědět kteroukoliv smluvní stranou s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.
2. Ve výpovědi dle předchozího odstavce smlouvy nemusí být uveden její důvod; smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2310 odst. 1 obč. zák. se nepoužije.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce, smí oprávněná smluvní strana od smlouvy písemně odstoupit ke dni doručení, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být, zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby, využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě, přenechání předmětu nájmu k užívání jinému nebo změnění způsobu užívání předmětu nájmu bez pronajímatelova předchozího souhlasu.
4. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli předmět nájmu v původním stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu bude předán vyklizený.
5. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.
6. Užívá-li nájemce i po skončení předmět nájmu dále,

* je povinen platit nájemné i nadále, dokud předmět nájmu pronajímateli nevydá,
* pronajímatel se může domáhat vyklizení předmětu nájmu, popř. i náhrady škody.

1. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 obč. zák. se nepoužije.
2. Nájemce je srozuměn s projektem pronajímatele na vytvoření *Centra tradičních řemesel v Jaroměři*, který spočívá v revitalizaci a využití stávajících objektů, jejich propojení s moderní výukou řemesel, zejména pro žáky Střední školy řemeslné, Jaroměř, Studničkova 260, a dále pro žáky základních škol, mateřských škol, s využitím pro celoživotní vzdělávání široké veřejnosti, včetně přípravy objektů pro potřeby inkluzivního vzdělávání, s důrazem na obnovu a zachování kulturně historické památky, a zavazuje se poskytnout pronajímateli veškerou součinnost pro realizaci projektu, tj. zejména přizpůsobit svá užívací práva požadavkům realizace projektu dle pokynů pronajímatele.

Čl. VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nahrazuje všechny dosavadní nájemní vztahy mezi jejími účastníky k nemovitostem obsaženým v této smlouvě.
2. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv; tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv.
5. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
8. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada Královéhradeckého kraje na své schůzi dne 29. 3. 2021 usnesením RK/11/588/2021.

|  |  |
| --- | --- |
| V Jaroměři dne ………….  ………………………………………………  Zdeněk Bureš | V Hradci Králové dne ………….  ………………………………………………  Mgr. Martin Červíček, hejtman |