**SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI**

uzavřená dle ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Pronajímatel:**

**Správa zdravotních a sociálních služeb Cheb, příspěvková organizace**

se sídlem Cheb, Pastýřská 771/4

IČO: 70887985

zastoupená Ing. Ludmilou Froňkovou, DiS., ředitelkou

bankovní spojení: 8806810287/0100

Spisová značka Pr 182 vedená u Krajského soudu v Plzni

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

**Nájemce:**

**Domov pro seniory "SKALKA" v Chebu, příspěvková organizace**

se sídlem: Americká 52, 350 02 Cheb

IČO: 71175245

zastoupená: Mgr. Alenou Samuelovou, ředitelkou

bankovní spojení: 78-2172760267/0100

Spisová značka Pr 512 vedená u Krajského soudu v Plzni

(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

**smlouvu o nájmu části nemovité věci**

**Článek 1**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel má na základě usnesení Rady města Chebu č. 128/3/2019 ze dne 21.02.2019 ve výpůjčce nemovité věci ve vlastnictví města Cheb, které tvoří pozemek, parcelní číslo stavební 6576, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m2,jehož součástí je budova, objekt k bydlení s číslem popisným 2272, na adrese Cheb, Dragounská 12 a pozemek parcelní číslo 1792/24, ostatní plocha o celkové výměře 1484 m2, vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsané u Katastrální úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je nájem části nemovité věci uvedené v odstavci prvním, 3. nadzemní podlaží budovy č.p. 2272, na adrese Cheb, Dragounská 12, celkem 8 bytů o dvou pokojích, se sociálním zázemím a lodžií (pokoj 1 o výměře 16,30 m2, pokoj 2 o výměře 10,02 m2, předsíň o výměře 5,68 m2, sociální zařízení o výměře 4,21 m2 a lodžie o výměře 4,41 m2), včetně 2 místností s lodžií jako zázemí o výměře celkem 41,42 m2 a chodby o výměře 75,51 m2, vše o celkové výměře 442,09 m2, včetně vybavení, zařízení a inventáře, které bude uvedeno v předávacím protokolu. (dále jen „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu č. 128/3/2019 ze dne 21.02.2019 přenechává pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmikoliv faktickými a právními vadami, tak jak leží a stojí ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených od pronajímatele do nájmu přejímá.

**Článek 2**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem využití v souladu   
   s čl. 5 odst. 1 této smlouvy.

**Článek 3**

**Doba nájmu a výpovědní doba**

1. Tato smlouva se sjednává s účinností od **01.03.2019** na dobu neurčitou s výpovědní dobou   
   1 měsíc.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Výpovědní doba podle této smlouvy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu zejména   
   z důvodů jestliže:
   1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
   2. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
   3. nájemce změnil v předmětu nájmu účel užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
5. Dále pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu zejména z důvodů jestliže:
6. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu od pronajímatele pronajal;
7. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
8. pronajímatel hrubě svou vinou porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů zejména tím, že nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno,   
   a dále neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s účelem předmětu nájmu.
9. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, není pronajímatel ani nájemce oprávněn z tohoto důvodu tuto smlouvu vypovědět, pokud nebude dohodnuto jinak. Dojde-li ke změně vlastnictví k předmětu nájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.
10. Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tuto smlouvu a její skončení příslušná ustanovení zákona   
    č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

**Článek 4**

**Výše nájemného a úhrad za dodávané služby**

1. Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou, **ve výši 48.000,-- Kč bez DPH** (slovy: čtyřicetosm tisíc korun českých). Nájemce, který je nebo se stane v průběhu trvání doby nájmu plátcem DPH, je povinen hradit k vyměřenému nájemnému DPH v zákonem stanovené výši platné pro aktuální období doby nájmu.V případě, že v době trvání nájmu dojde ke změně platné měny, uvedená částka ročního nájemného se přepočítá k platnému kurzu nové měny. Na základě stanovené roční míry inflace, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovené výši ročního nájemného, a to ve výši Radou města Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se zpravidla s účinnosti od 01.01. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat.
2. Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této nájemní smlouvy   
   a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými měsíčními platbami ve výši **1/12** ročního nájemného,splatnými vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený   
   u Komerční banky, a.s.**, čís. účtu 8806810287/0100, VS** 71175245**.** Nájemné za část roku bude vypočteno poměrnou částkou. V případě, že nájemce neuhradí nájemné v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně. Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení je splatná do 14 dnů od doručení písemné výzvy. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.´
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného. Nezaplatí–li nájemce zálohy na úhradu za cenu služeb nebo je nezaplatí v plné výši **do pěti dnů** po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v Článku 4 odst. 4.2 této nájemní smlouvy, **je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení**.
4. Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních paušálních úhrad tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku dle platné legislativy. V případě vyúčtovaných nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

* dodávku tepla,
* dodávku vody,
* dodávku teplé vody,
* odvádění odpadních vod,
* osvětlení,
* popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání 3. nadzemního podlaží a společných prostor domu užívaných nájemcem.

Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb z důvodu změny počtu osob užívajících nebytový prostor nebo zvýšeného počtu klientů, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně a nejpozději do 1 měsíce ode dne změny.

1. Na požádání nájemce je pronajímatel **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamace proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí případný nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši a za podmínek uvedených v ustanovení článku IV. odst. 4. 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním nebytového prostoru. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru.

**Článek 5**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat za účelem poskytování sociálních služeb – ubytování a péče   
   o seniory a s tím související činnosti.
2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude provádět běžnou údržbu a veškeré drobné opravy na předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho obvyklému užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Pokud opravy a údržba předmětu nájmu budou vyžadovat oznámení drobné stavby, či stavební povolení, odpovídá za jeho vyžádání.
3. Nájemce je oprávněn na své náklady, po předem vydaném písemném souhlasu pronajímatele, umístit výhradně na odsouhlasených místech a plochách předmětu nájmu, vhodná informační označení předmětu nájmu a jeho činnosti.
4. Veškeré stavební změny, úpravy, opravy, údržbu nebo rekonstrukce předmětu nájmu (dále jen i „opravy předmětu nájmu“), přesahující rozsah běžné údržby a drobných oprav uvedených v odst. 3 tohoto článku, je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele   
   v souladu se Směrnicí pro zadávání veřejných zakázek městem Cheb a právnickými osobami zřízenými nebo založenými městem Cheb v aktuálním znění. V případě, že bude k realizaci výše popsaných činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
5. V případě, že nájemce způsobí sám či jeho zaměstnanci, obyvatelé, návštěvníci a další uživatelé škodu na předmětu nájmu, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do uzavřených prostor předmětu nájmu.
6. Předmět nájmu je pojištěn vlastníkem městem Cheb. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své činnosti a na všechna pojistná rizika související s užíváním předmětu nájmu, včetně z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu, včetně jeho movitého vybavení.
7. Nájemce je zejména povinen:
8. provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a při své veškeré činnosti spojené s předmětem nájmu dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy,
9. na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením,
10. v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zařízení, včetně předpisů v oblasti požární ochrany a dalších předpisů oblastí předmětu nájmu, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy,
11. svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření.
12. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
13. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahujících se k provozování předmětu nájmu.
14. Nájemce se zavazuje provádět úklid užívaného předmětu nájmu, včetně udržování čistoty.
15. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícímu běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení   
    a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této smlouvě.

**Článek 6**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně tři dny před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětu nájmu tím, že nájemce může bez omezení používat přístupové společné chodby a schodiště, včetně výtahu mezi 1. a 3. nadzemním podlažím k přístupu do prostor předmětu nájmu.

**Článek 7**

**Závěrečná ustanovení**

1. O předání předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav předmětu nájmu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu a termínu jejich odstranění.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatku a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
3. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
5. Za řádné doručení dokumentů nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal do sféry dispozice nájemce.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každá smluvní strana obdrží po dvou z nich.
7. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.03.2019, nejdříve však dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle   
   a že nebyla podepsána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu   
   s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha:

č. 1 - Předávací protokol o předání předmětu nájmu se seznamem vybavení, zařízení a inventáře bude připojen dodatečně po předání předmětu nájmu nájemce.

V Chebu dne 28.2.2019 V Chebu dne 28.2.2019

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Správa zdravotních a sociálních služeb Cheb, Domov pro seniory "SKALKA" příspěvková organizace v Chebu, příspěvková organizace**

Ing. Ludmila Froňková, DiS. Mgr. Alena Samuelová

(pronajímatel) (nájemce)