



Smlouva o nájmu nemovité věci

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, v takto:

Účastníci

- 1.1. **Město Mělník**, se sídlem Městského úřadu náměstí Míru 1, 276 01 Mělník, identifikační číslo osoby 237051, daňové i.č. CZ00237051, bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Mělník, číslo účtu 29022-0460004379/0800, zastoupené MVDr. Ctiradem Mikešem, starostou, dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **Centrum seniorů Mělník, příspěvková organizace**
identifikační číslo: 70824282
sídlo organizace: Fügnerova 3523, 276 01 Mělník
bankovní spojení: 152098203/0600
zastoupena: PhDr. Jiřím Vronským, ředitelem
dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je zapsán ve veřejném seznamu, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník pro obec a katastrální území Mělník jako výlučný vlastník:
 - 2.1.1. pozemku parcelní číslo 438/26 o výměře 993,00 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova číslo popisné 3343, stavba občanského vybavení, na adrese Fügnerova 3343, 276 01 Mělník,
 - 2.1.2. pozemku parcelní číslo 438/8 o výměře 4 652,00 m², ostatní plocha,
- 2.2. Budova číslo popisné 3343 sestává ze 6 nadzemních podlaží, celková výměra prostor činí 4 731,53 m².
- 2.3. Svůj vlastnický titul osvědčil pronajímatel výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, LV č. 10001.
- 2.4. Pronajímatel nabyl vlastnické právo k nemovitým věcem vymezeným v článku 2.1 této smlouvy převodem od Středočeského kraje na základě Smlouvy o bezúplatném převodu nemovitého a movitého majetku, včetně práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů a provozní dotace ze dne 3. května 2003. Součástí uvedené smlouvy je závazek pronajímatele užívat předmětné nemovitosti za účelem ubytování starých, zdravotně postižených a sociálně potřebných občanů a za účelem poskytování sociálních služeb potřebných vzhledem k jejich věku a zdravotnímu stavu, nejméně po dobu 50 let ode dne jeho zprovoznění, a to vše pod hrozbou sankce ve výši 150 % poskytnuté dotace v případě porušení.

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel přenechává nemovité věci uvedené shora v článku 2.1 (dále jen „předmět nájmu“) nájemci k dočasnému užívání, a to za podmínek dále uvedených, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné dle čl. 5 této smlouvy.
- 3.2. Nájemce předmět nájmu již fakticky užívá jako prostor s účelem nájmu pro zajištění provozu Domova seniorů v Mělníku za účelem ubytování starých, zdravotně postižených a sociálně potřebných občanů, dále za účelem poskytování sociálních služeb potřebných vzhledem k věku a zdravotnímu stavu ubytovaných. Předmět nájmu je nájemcem užíván na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 5. 1. 2005.
- 3.3. V předmětu nájmu jsou umístěny následující věci movité, jež jsou ve vlastnictví pronajímatele: komunikační systém a zařízení pro digitální příjem televizního vysílání. Uvedené movité věci přenechává pronajímatel nájemci jako výpůjčku a zavazuje se mu umožnit jejich bezplatné dočasné užívání, a to po dobu trvání pronájmu věcí nemovitých dle této smlouvy. Nájemce není oprávněn k užívání těchto movitých věcí samostatně mimo předmět nájmu.

4. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat v souladu se svou zřizovací listinou, k zajištění provozu Domova seniorů v Mělníku za účelem ubytování starých, zdravotně postižených a sociálně potřebných občanů, dále za účelem poskytování sociálních služeb potřebných vzhledem k věku a zdravotnímu stavu ubytovaných.
- 4.2. Nájemce je dále oprávněn v předmětu nájmu provozovat podnikatelskou činnost jako doplňkovou činnost k svému hlavnímu předmětu činnosti, a to v rozsahu vymezeném zřizovací listinou nájemce a pouze tak, aby nebyl narušen hlavní účel užívání předmětu nájmu, tedy zajištění ubytování starých, zdravotně postižených a sociálně potřebných osob.
- 4.3. Nájemce se výslovně zavazuje po celou dobu trvání nájmu užívat předmět nájmu pouze v souladu s účelem stanoveným v čl. 4.1 a 4.2 této smlouvy a prohlašuje, že si je vědom povinnosti pronajímatele dle článku 2.4 této smlouvy i hrozby sankce za její porušení.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou účastníků ve výši **Kč 5 535 890,--** (slovy pět milionů pět set třicet pět tisíc osm set devadesát korun českých) za jeden rok.
- 5.2. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeno od placení DPH.
- 5.3. Nájemce je povinen platit nájemné pololetně, nejpozději do 15. března a 15. září každého běžného kalendářního roku na účet vedený u České spořitelny a.s., číslo účtu 29022-460004379/0800, variabilní symbol 910 0000 434. Výše pololetní platby za nájemné ke dni uzavření této smlouvy činí Kč 2 767 945,--.

- 5.4. Nájemce je povinen sjednat svým jménem odběrové smlouvy veškerých služeb dodávaných do předmětu nájmu. Veškeré náklady za služby s nájmem spojené bude hradit nájemce na vlastní náklady.
- 5.5. Nájemce je povinen uzavřít s osobou oprávněnou k likvidaci odpadů na území města Mělníka smlouvu o likvidaci odpadů vznikajících v souvislosti s provozem předmětu nájmu.
- 5.6. Pokud opravy či úpravy v předmětu nájmu z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
- 5.7. Současné i budoucí daně a poplatky vázící se k vlastnictví předmětu nájmu hradí pronajímatel.
- 5.8. Povinnost platit nájemné a úhradu za služby vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení předmětu nájmu. V případě, že nájemce předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně vyklidí.

6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, zničením nebo jiným zneužíváním.
- 6.2. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména malování, lokální oprava omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů atp.
- 6.3. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady veškeré opravy, u nichž náklady na jednotlivou opravu jedné věci nepřesáhnou Kč 40 000,-- (včetně DPH). Na ostatní opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 6.4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu technické zhodnocení s náklady přesahujícími Kč 40 000,-- (vč. DPH).
- 6.5. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu tzv. malé technické zhodnocení, tj. technické zhodnocení s náklady nepřesahujícími Kč 40 000,-- (vč. DPH).
- 6.6. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, která způsobil sám. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 6.7. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat řádně a pouze k účelu, ke kterému byl pronajat. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid předmětu nájmu.
- 6.8. Nájemce je povinen každoročně předkládat pronajímateli v termínu do 31. 7. každého roku požadavky na plán investic, opravy většího rozsahu a rekonstrukce na další kalendářní rok pro zařazení do návrhu rozpočtu města následujícího roku (aktuálně na oddělení správy majetku a investic).

- 6.9. V záruční době je nájemce povinen upozornit vlastníka na závady pro uplatnění v reklamačním řízení.
- 6.10. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s provozováním jeho činností.
- 6.11. Nájemce se zavazuje v rámci pojištění poskytovat součinnost pronajímateli při uplatnění všech nároků na pojistné plnění vzniklé v souvislosti s haváriemi a jejich následky v předmětu nájmu.
- 6.12. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.)
- 6.13. Nájemce je povinen zabezpečovat provádění všech periodických i mimořádných revizí předmětu nájmu a jeho zařízení v souladu s právními předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy a vždy jedno vyhotovení o provedené revizi doložit na vědomí pronajímateli.
- 6.14. Nájemce zajistí vlastními silami nebo sjednanou službou odbornou údržbu travnatých ploch a veškeré zeleně na pozemcích, které jsou součástí předmětu nájmu.

7. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná stavba je pojištěná.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

8. Podnájem

- 8.1. Nájemce je oprávněn dát jakoukoli část předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě i bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to za předpokladu, že podnájemce bude nájemci poskytovat doprovodné a vedlejší služby, související s hlavní činností nájemce. V ostatních případech je k uzavření podnájemní smlouvy nutný předchozí souhlas pronajímatele.
- 8.2. Podnájem vždy zaniká nejpozději se zánikem nájmu dle této smlouvy.

9. Doba trvání smlouvy

- 9.1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 1 2017.

10. Zánik nájmu

- 10.1. Nájem podle této smlouvy zaniká
 - 10.1.1. písemnou výpovědí kteréhokoli účastníka doručenou druhému z účastníků s výpovědní lhůtou 6 měsíců, která počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi.
 - 10.1.2. odstoupením pronajímatele od smlouvy v případě prodlení nájemce s placením nájemného delším než jeden kalendářní měsíc.

- 10.2. Nájem dle této smlouvy zaniká též písemnou dohodou obou účastníků a zánikem nájemce - právnické osoby bez právního nástupce.
- 10.3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, a to i ekologicky. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

11. Veřejnoprávní povinnosti účastníků

- 11.1. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Mělník číslo 874/2016 ze dne 31. 10. 2016.
- 11.2. Město Mělník potvrzuje, že záměr pronájmu nebyl zveřejněn na úřední desce města Mělníka. Nezveřejnění záměru pronájmu právnické osobě zřízené obcí umožňuje § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
- 11.3. Nájemce bere výslovně na vědomí, že pronajímatel má podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, charakter subjektu, s nímž uzavřené soukromoprávní smlouvy, jakož i smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční pomoci podléhají povinnému zveřejnění postupem a za podmínek podle tohoto zákona.
- 11.4. Nájemce je srozuměn a výslovně a bezvýhradně souhlasí s tím, že úplné znění této smlouvy včetně všech příloh bude zveřejněno v registru smluv, postupem a za podmínek podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere rovněž na vědomí, že registr smluv je veřejně přístupný informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra, který slouží k uveřejňování smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a umožňuje bezplatný dálkový přístup.
- 11.5. Účastníci výslovně prohlašují, že veškeré informace, údaje a skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují samostatně ani v jejich souhrnu za informace, které nelze poskytnout nebo zveřejnit při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, tedy zejména obchodní tajemství (ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění), bankovní tajemství (ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění) a utajované informace (ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, v platném znění) a udělují svůj výslovný souhlas k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 11.6. Pronajímatel se zavazuje zaslat tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

12. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma účastníky. Podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy v souladu s čl. 9, odst. 9.1. je její řádné zveřejnění v registru smluv postupem podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

- 12.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 12.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy
- 12.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 12.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 12.6. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené městem Mělník, která může být i veřejně přístupná a která obsahuje údaje o účastnících, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 12.7. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem dne 5. 1. 2005.
- 12.8. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.

V Mělníku dne 30. 11. 2016

