

SMLOUVA O SPOLEČNÉM NÁJMU prostorů nesloužících bydlení

na základě ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „OZ“*)
(*dále jen „smlouva“*)

I. SMLUVNÍ STRANY

PRONAJÍMATEL:

IČ:
DIČ:
adresa:
adresa pro doručování:
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:

statutární město Plzeň

00075370
CZ00075370
Plzeň - Vnitřní Město, náměstí Republiky 1/1, PSČ 306 32
Plzeň - Jižní Předměstí, Škroupova 1900/5, PSČ 306 32

panem ing. Zdeňkem Švarcem, vedoucím Odboru bytového
Magistrátu města Plzeň, Škroupova 5, PSČ 306 32
na základě plné moci č. j. ZM – 105/2018

(*dále jen „pronajímatel“*)

a

NÁJEMCE A:

IČ:
adresa sídla:
adresa pro doručování:
bankovní spojení:
číslo účtu:
(*dále jen „nájemce A“*)

Šimon Bílek

fyzická osoba podnikající od 7. ledna 1997
dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
66350051
Plzeň - Východní Předměstí, Jablonského 2667/34,
PSČ 326 00

a

NÁJEMCE B:

IČ:
adresa sídla:
adresa pro doručování:
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:
(*dále jen „nájemce B“*)

Spolek zdravotně handicapovaných Plzeňského kraje

zapsaný dne 26. dubna 2016 ve spolkovém rejstříku
u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn.: oddíl L, vložka 7653
05007992

paní Hanou Kučerovou, předsedkyní spolku

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a závazek nájemce platit za to pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných smluvními stranami níže v této smlouvě.

III. **PŘEDMĚT NÁJMU**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemku číslo parcely 1593, katastrální území Plzeň, zapsaného na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město (*dále jen „pozemek“*), a stavby – budovy občanské vybavenosti číslo popisné 2565, Východní Předměstí, na hlavní adrese Plzeň, **PLZENECKÁ** číslo orientační **21**, která na tomto pozemku stojí a tvoří jeho součást (*dále jen „budova“*).

2. Správou předmětných nemovitých věcí je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s., IČ: 63509831, DIČ: CZ63509831, se sídlem v Plzni, Palackého náměstí 6, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 482. (*dále jen „správce“*)

3. Předmětem nájmu jsou prostory rehabilitačního pracoviště se zázemím o celkové výměře **88,30 m²**, situované v I. podzemním podlaží výše specifikované budovy – vstup do těchto prostorů je z chodby suterénu této budovy.

4. Pronajímatel výše uvedený předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni účinnosti této smlouvy, přenechává k dočasnému užívání do společného nájmu nájemcům A + B takto:

a) Nájemci A přenechává pronajímatel do výhradního nájmu prostory o výměře 53,80 m² z celkové výměry předmětu nájmu, tj.:

- místnost rehabilitace (masáže) o výměře 34,40 m²;
- šatna o výměře 8,70 m²;
- WC o výměře 0,90 m²;
- předsíň + sprcha o výměře 2,30 m²;
- sklad (mimo na chodbě domu) o výměře 3,20 m²;
- WC – předsíň (mimo na chodbě domu) o výměře 2,40 m²;
- WC (mimo na chodbě domu) o výměře 1,90 m².

b) Nájemci B přenechává pronajímatel do výhradního nájmu prostory o výměře 34,50 m² z celkové výměry předmětu nájmu, tj.:

- místnost (původně koupelna) o výměře 14,20 m²;
- místnost (původně čekárna) o výměře 9,70 m²;
- sklad (mimo na chodbě domu) o výměře 4,50 m²;
- WC – předsíň (mimo na chodbě domu) o výměře 1,50 m²;
- WC (mimo na chodbě domu) o výměře 1,20 m²;
- WC – imobilní (mimo na chodbě domu) o výměře 3,40 m².

Přesná situace předmětu nájmu ve výše specifikované budově včetně vyznačení jeho využití nájemci A+B je znázorněna v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy v příloze č. 1.

5. Nájemci A+B prohlašují, že se dostatečně seznámili s faktickým stavem předmětu nájmu dle rozdělení, jak je uvedeno v bodu 4. tohoto článku smlouvy, že nezjistili žádné překážky, které by jim bránily v uzavření této smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k využití v rámci účelů sjednaných touto smlouvou, a že výše uvedené prostory do společného nájmu od pronajímatele přijímají.

IV. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu dle rozdělení, jak je uvedeno v bodu 4. článku III. této smlouvy, bude nájemcům A+B předán správcem nemovitých věcí ke dni účinnosti této smlouvy. Součástí postupu předání bude i předání klíčů od předmětu nájmu.

2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude správcem nemovitých věcí vyhotoven protokol nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, tento protokol bude podepsán správcem a nájemci A+B. V tomto protokolu bude především zachycen stav předmětu nájmu ke dni předání, stav elektroměrů, vodoměrů apod., dále počet předaných klíčů. Tento protokol bude v jednom vyhotovení založen u správce, po jednom stejnopisu obdrží nájemce A, nájemce B a pronajímatel.

V. ÚČEL NÁJMU

Předmět nájmu dle rozdělení, jak je uvedeno v bodu 4. článku III. této smlouvy, je pronajímatelem přenecháván nájemcům A+B k dočasnému užívání výhradně za účelem:

- a) *zřízení nestátního zdravotního zařízení nájemce A pro poskytování rehabilitačních, masérských, rekondičních a regeneračních služeb včetně zázemí;*
- b) *zřízení kanceláří pro zázemí a činnost nájemce B včetně zajištění provozu Centra pro zdravotně handicapované seniory.*

VI. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou.

VII. NÁJEMNÉ, POSKYTOVANÉ SLUŽBY A ZPŮSOB ÚHRADY

1. V souladu s platnými právními předpisy byla dohodnuta mezi pronajímatelem, nájemcem A a nájemcem B výše nájemného takto:

- a) nájemce A bude hradit za nájem prostorů specifikovaných v bodu 4 písm. a) článku III. této smlouvy nájemné ve výši:
800,00 Kč/m²/rok („slovy: osm set korun českých“), přičemž toto nájemné může být vždy k 1. lednu každého kalendářního roku pronajímatelem jednostranně zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, což znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců oproti průměru předchozích 12 měsíců. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši podle předchozího kalendářního roku. Doplatek nájemného v nové výši bude pronajímateli ze strany nájemce uhrazen na základě písemné výzvy.

- b) nájemce B bude hradit za nájem prostorů specifikovaných v bodu 4 písm. b) článku III. této smlouvy nájemné ve výši:
250,00 Kč/m²/rok („slovy: dvě stě padesát korun českých“) bez každoročního inflačního navýšování.

2. V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty žádné platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Za služby poskytované či zprostředkované pronajímatelem nájemci pro účely této smlouvy se považuje:

- vodné, stočné, srážkovné;
- dodávka tepla a teplé vody;
- odběr elektrické energie (společné prostory);
- úklid (společné prostory);
- výtah.

3. Nájemce A se zavazuje, že bude hradit pronajímateli všechny zálohy na služby spojené s užíváním celého předmětu nájmu, tj. prostoru o celkové výměře 88,30 m², jejichž poměrnou část následně přeúčtuje nájemci B na základě vzájemné dohody mezi ním, pronajímatelem a nájemcem B. Pro tento účel si nájemci A+B uzavřou mezi sebou vzájemnou dohodu o výši a způsobu úhrady záloh na služby, kopii uzavřené dohody doloží nájemce A ihned po jejím uzavření pronajímateli a správci.

Nájemce A je povinen hradit zálohy na služby v celkové výši uvedené ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je povinen provést 1x ročně vyúčtování přijatých záloh a skutečně vzniklých nákladů - nájemci A toto vyúčtování zaslat po uplynutí zúčtovacího období vždy v termínu dle v té době platných právních předpisů.

Případné přeplatky či nedoplatky z vyúčtování budou mezi pronajímatelem a nájemcem A vyrovnány v souladu s platnými právními předpisy.

Nájemce A je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednané ceny služeb (počet osob užívajících předmět nájmu).

V případě prokazatelného zvýšení cen služeb, poskytovaných třetí stranou, může být pronajímatelem výše zálohy na služby jednostranně změněna v závislosti na zvýšení jejich cen.

4. Nájemné a zálohy na služby jsou nájemci A+B povinni hradit pronajímateli v pravidelných **měsíčních** splátkách, a to vždy nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, takto:

- a) Nájemné a zálohy na služby bude nájemcem A pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet pronajímatele, který je veden u :

číslo účtu:

variabilní symbol:

Pronajímatel a nájemce A mezi sebou ujednali, že výpočtový list o výpočtu nájemného včetně rozpisu záloh na služby, který vystavil správce, je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 2.

- b) Nájemné bude nájemcem B pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet pronajímatele, který je veden u :

číslo účtu:

variabilní symbol:

Pronajímatel a nájemce B mezi sebou ujednali, že výpočtový list o výpočtu nájemného, který vystavil správce, je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 3.

5. Pokud se statutární město Plzeň (pronajímatel) rozhodne, že nájemné sjednané v bodu 1 tohoto článku smlouvy bude podléhat DPH, může být sjednaná výše nájemného zvýšena o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty, s čímž nájemci A i B bez výhrad souhlasí.

6. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na účet pronajímatele.

7. V případě prodlení s platbou nájemného či záloh na služby jsou nájemci A+B povinni uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušných platných právních předpisů. V případě prodlení platby nájemného delšího než jeden měsíc projednají nájemci A+B s pronajímatelem důvody zpoždění, způsob a termín nápravy.

VIII. **FINANČNÍ JISTOTA**

1. Nájemci A+B jsou povinni složit na účet pronajímatele k tomuto účelu určený, tj.: číslo: finanční jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného takto:

- a) nájemce **A** s **variabilním symbolem:** ve výši **10 758,00 Kč**
(„slovy: deset tisíc sedm set padesát osm korun českých“);
- b) nájemce **B** s **variabilním symbolem:** ve výši **2 154,00 Kč**
(„slovy: dva tisíce jedno sto padesát čtyři koruny české“).

Tyto finanční jistoty budou sloužit k zajištění veškerých pohledávek pronajímatele za nájemci A+B, které mohou v budoucnosti vzniknout, včetně příslušenství těchto pohledávek. Tyto pohledávky je pronajímatel oprávněn jednostranně započítat na složené finanční jistoty. S tímto oprávněním pronajímatele nájemce A i nájemce B bez výhrad souhlasí. Složení finanční jistoty v souladu s tímto ujednáním jsou nájemci A+B povinni pronajímateli prokázat před uzavřením příslušné smlouvy.

2. V případě snížení finančních jistot uvedených v bodu 1 tohoto článku smlouvy z důvodu pronajímatelem oprávněného užití finančních prostředků tyto jistoty tvořících, je nájemce A i nájemce B povinen finanční jistotu doplnit do její původní výše, a to ve lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne, kdy byl nájemce A či nájemce B pronajímatelem písemně vyrozuměn o skutečnosti, že byla část či celá finanční jistota z jeho strany použita. V případě, že nájemce A nebo nájemce B shora uvedenou finanční jistotu nedoplní ve stanovené lhůtě, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

3. Finanční jistotu uvedenou v bodu 1 písm. a) tohoto článku smlouvy či její poměrnou část nevyužitou pronajímatelem vrátí pronajímatel zpět nájemci A nejpozději do 30 kalendářních dnů po úhradě příp. nedoplatku nájemce A vykazaného na vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok, ve kterém příslušný nájemní poměr skončil. V případě, že v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není vykazováno vyúčtování služeb, pronajímatel vrátí nájemcům A i B finanční jistoty uvedené v bodu 1 tohoto článku smlouvy či jejich poměrné nevyužitě části nejpozději do 30 kalendářních dnů po předání předmětu nájmu těmito nájemci.

4. Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částek jistot jdou ve prospěch pronajímatele a jemu náleží, k čemuž dávají nájemce A i nájemce B, jakožto složitelé předmětných finančních jistot, podpisem této smlouvy svůj výslovný souhlas.

IX. **PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE**

Nájemce A i nájemce B prohlašují, že:

a/ nejsou v likvidaci a není proti nim vedeno insolvenční řízení ani exekuční řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli, a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku;

b/ nejsou předluženi či neschopni plnit své splatné závazky;

c/ uzavřením této smlouvy:

- neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
- nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce A i B;
- nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcům;

d/ nemají vůči městu Plzeň žádné dluhy či nedoplatky.

X. **PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

1. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.

2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen.

3. Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci A nebo nájemci B. Pronajímatel se bude v případě pohybu v předmětu nájmu a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) řídit písemnými pokyny nájemce A nebo nájemce B, které budou k dispozici u správce objektu, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení nájemce A nebo nájemce B.

4. Pronajímatel má právo kontrolovat předmět nájmu i mimo pracovní dny a běžné provozní hodiny, a to prostřednictvím správce nebo jiné pronajímatelem písemně pověřené osoby, na základě písemného oznámení o termínu kontroly, pokud toto oznámení bude nájemci A či nájemci B zasláno alespoň 3 dny před plánovanou kontrolou.
5. Pronajímatel řádně a včas informuje nájemce A+B o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.
6. Pronajímatel zajistí řádný výkon nájemních práv nájemce A i nájemce B v souladu s touto smlouvou.
7. Pronajímatel v případě změny své adresy bez zbytečného odkladu informuje písemně prokazatelným způsobem nájemce A i nájemce B o této skutečnosti.

XI. **PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE A a NÁJEMCE B**

1. Nájemci A+B se zavazují, že budou předmět nájmu užívat jako řádní hospodáři v rozsahu stanoveném v této smlouvě a pouze k ujednaným účelům (pokud nebude mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak), řádně v souladu se smlouvou, zabrání jeho poškozování zejména svévolnému. Pokud přesto jejich činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, jsou povinni tyto škody nahradit.
2. Nájemci A+B jsou povinni při užívání předmětu nájmu dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technologických, ekologických a dalších obdobných norem.
3. Nájemci A+B jsou povinni v rámci své činnosti dle sjednaných účelů nájmu omezit hlučné aktivity a zajistit klidný provoz v předmětu nájmu, neboť budova Plzenecká 21 je využívána zejména pro bydlení seniorů.
4. Nájemci A+B jsou povinni zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních nájemních a užívacích práv v budově, ve které je předmět nájmu umístěn.
5. Nájemci A+B jsou povinni na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci A i nájemci B pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pro tento účel se nájemce A i nájemce B zavazuje hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a opravami předmětu nájmu včetně výměny zařizovacích předmětů do výše 5 000,00 Kč („slovy: pět tisíc korun českých“) za každý jednotlivý případ opravy.
6. Nájemci A+B jsou povinni na vlastní náklady zajišťovat řádnou údržbu, úklid vnitřních prostorů předmětu nájmu a úklid společných prostorů předmětných nemovitých věcí. V případě, že nájemce A či nájemce B tuto povinnost nesplní ani po předchozím písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit údržbu, úklid vnitřních prostorů předmětu nájmu, úklid společných prostorů sám a je oprávněn po nájemci A či po nájemci B požadovat úhradu veškerých nákladů, které mu v souvislosti s tímto vznikly. Toto ujednání nemá vliv na možnost pronajímatele vypovědět smlouvu pro její porušení.

7. Změny vnějšího vzhledu předmětu nájmu, zejména fasád, zelených a zpevněných ploch, jsou nájemci A+B oprávněni provádět na své náklady výhradně až na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas je povinen si nájemce A či nájemce B vyžádat rovněž k použití předmětu nájmu pro umístění firemního štítu - tabule, která označuje provozovnu nájemce A či nájemce B v budově, přičemž tato tabule může dosahovat maximálního možného rozměru 2 m² a nesmí ohrozit celkový vzhled objektu. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemcích A+B dodržení jednotného vzhledu všech označení, která chce nájemce A či nájemce B na budově uvnitř i vně umístit. Jednotný vzhled stanovuje pronajímatel.

V případě, že tato tabule bude dosahovat větších rozměrů než 2 m², bude považována za reklamní zařízení, jehož umístění na budově musí realizovat pronajímatel s nájemcem A či s nájemcem B samostatnou nájemní smlouvou.

V případě, že označení provozovny bude sestaveno z několika dílů, kusů tabulí, opět nesmí jejich celkový rozměr přesáhnout v součtu 2 m².

8. Nájemci A+B se zavazují, že všechny úpravy předmětu nájmu, příp. další stavební úpravy nebo zásahy do současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí, které si vyžádají přizpůsobení smluveným účelům nájmu, provedou až po předchozím projednání a schválení pronajímatelem, přičemž veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav předmětu nájmu ke smluveným účelům musí být respektovány platné technické normy a právní předpis. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce A či nájemce B, pokud nebude dohodnuto jinak.

9. Nájemce B se zavazuje, že na příslušném stavebním úřadu zajistí vlastním nákladem a silami včetně finančního krytí změnu způsobu užívání předmětu nájmu, resp. jeho části specifikované v bodu 4 písm. b) článku III. této smlouvy, podle účelu nájmu sjednaného v článku V písm. b) této smlouvy (tzv. rekolaudaci), a to za předpokladu kladného stanoviska a dle podmínek stanovených pronajímatelem (statutárním městem Plzeň). Předmětné rozhodnutí či kolaudační souhlas doloží nájemce B nejpozději do 31. prosince 2019 pronajímateli.

10. Nájemci A+B jsou povinni zajistit si likvidaci - odvoz odpadu sami, na vlastní náklady. Za tímto účelem je nájemce A i nájemce B povinen uzavřít dodavatelskou smlouvu na odvoz odpadu, každý na své jméno a svůj účet. Zároveň si každý zajistí odpovídající počet odpadních nádob, přičemž bude respektovat platnou právní úpravu řešící tuto problematiku včetně příslušných právních předpisů statutárního města Plzeň. Kopii uzavřené smlouvy s dodavatelem této služby je nájemce A i nájemce B povinen doložit ihned po jejím uzavření pronajímateli či správci.

11. Nájemci A+B jsou povinni upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči oběma nájemcům. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.

12. Nájemci A+B jsou povinni neprodleně informovat správce, případně pronajímatele, o havarijních závadách na předmětu nájmu, havarijní závadu průkazným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění vzniku škod.

V případě, že takto neučiní, jsou povinni škody vzniklé havarijní závadou nebo v přímé souvislosti s ní odstranit vlastním nákladem.

13. Nájemce A ani nájemce B bez souhlasu pronajímatele nepostoupí práva vyplývající z této smlouvy jiné třetí osobě.

14. Nájemce A ani nájemce B nepřenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

15. Nájemce A ani nájemce B neposkytne předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevloží jej do majetku třetí osoby a neučiní žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájmem či výpůjčkou třetí osobě.

16. Nájemci A+B řádně a včas budou informovat pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.

17. Nájemci A+B v případě změny adresy svého sídla či změny adresy pro doručování bez zbytečného odkladu budou informovat písemně prokazatelným způsobem pronajímatele o této skutečnosti.

18. Nájemce A i nájemce B se zavazuje umožnit pronajímateli, správci, případně pronajímatelem zmocněným osobám, vstup do předmětu nájmu v termínu všemi stranami předem dohodnutém. V případě, že nedojde mezi smluvními stranami k dohodě, bude termín stanoven pronajímatelem a nájemci A či nájemci B oznámen v souladu s čl. X/4 této smlouvy. Nájemce A či nájemce B je povinen poskytnout jim k tomu veškerou potřebnou součinnost. V případě tak naléhavé situace, jako je např. havárie, požár apod. jsou nájemci A+B povinni strpět vstup pronajímatele, správce či jiné pronajímatelem pověřené osoby do předmětu nájmu kdykoli, a to i bez jejich vědomí.

19. Nájemci A+B jsou povinni pronajímateli bez zbytečných odkladů oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídají nájemci A+B.

20. Nájemci A+B se zavazují písemně nahlásit pronajímateli každou škodu vzniklou na předmětu nájmu bezprostředně po jejím zjištění tak, aby pronajímatel mohl v případě pojištění tohoto majetku uplatnit právo na náhradu této škody u pojišťovny, k tomu jsou nájemci A+B povinni poskytnout veškerou součinnost. V případě neoznámení této škody může pronajímatel uplatnit náhradu škody po nájemcích.

21. Nájemci A+B se zavazují, že v případě nepojištění předmětu nájmu, resp. jeho příslušných částí specifikovaných v bodu 4 článku III. této smlouvy, nebudou požadovat od pronajímatele plnění za škodu vzniklou na jejich majetku nacházejícím se v předmětu nájmu, resp. v jeho příslušné části.

22. Nájemci A+B jsou povinni nezatížit jakýmkoli způsobem předmět nájmu.

23. Nájemce B je oprávněn zřídit si své sídlo po dobu trvání této nájemní smlouvy č. 2019/003951 + č. 2019/003955 na adrese předmětu nájmu, tj. na adrese Plzeň, Plzenecká 2565/21.

XII. **ZAJIŠTĚNÍ PLNĚNÍ POVINNOSTÍ**

- 1.** Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení některé z povinností nájemců A+B uvedených v ustanovení článku XI. smlouvy má pronajímatel právo uplatnit **smluvní pokutu** ve výši 10 % ročního nájemného.
- 2.** Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.
- 3.** Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti a kumulativně za porušení více povinností.
- 4.** Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty.
- 5.** Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.
- 6.** Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti druhou smluvní stranou prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XIII. **SKONČENÍ NÁJMU**

1. Dohodou.

Nájemní vztah dle této smlouvy skončí písemnou dohodou smluvních stran. V této písemné dohodě je nutné uvést den, ke kterému nájemní vztah končí.

2. Výpovědí.

Nájem ujednaný na dobu neurčitou může skončit též výpovědí jednou ze smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu a musí být oběma druhým stranám doručena.

Výpovědní doba činí **tři kalendářní měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi oběma druhým stranám.

3. Zánikem předmětu nájmu.

Nájem končí zánikem předmětu nájmu.

XIV. **UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU**

1. Nájemci A+B se zavazují, že ke dni skončení nájmu uvedou předmět nájmu či jeho příslušné části specifikované v bodu 4 článku III. této smlouvy do původního stavu, nedohodnou-li se s pronajímatelem jinak.

2. Při ukončení nájemního vztahu bude vyhotoven správcem v den předání předmětu nájmu předávací protokol o předání předmětu nájmu, který bude obsahovat především popis stavu předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky, hodnotu oprav či technického zhodnocení.

3. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce A či nájemce B povinen předat pronajímateli předmět nájmu či jeho příslušnou část specifikovanou v bodu 4 článku III. této smlouvy v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, vyklizený, volný, bez jiných uživatelů a bez jakýchkoli dluhů a nedoplatků na předmětu nájmu či jeho příslušné části váznoucích. Současně je nájemce A či nájemce B povinen předat pronajímateli i veškeré klíče, které má k předmětu nájmu, a to bez jakékoli náhrady.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení tohoto článku nájemcem A či nájemcem B má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč („slovy: jeden tisíc korun českých“) za každý den prodlení. Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.

Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla nájemci A či nájemci B ze strany pronajímatele prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XV. **FINANČNÍ VYROVNÁNÍ**

1. Nájemci A+B berou na vědomí a souhlasí s tím, že všechny prostředky jimi vložené do opravy a údržby nebo jiného zhodnocení předmětu nájmu, resp. jeho příslušných částí specifikovaných v bodu 4 článku III. této smlouvy, se stanou majetkem vlastníka (pronajímatele) předmětu nájmu.

2. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, nebudou nájemci A+B po skončení nájmu požadovat na pronajímateli právo na protihodnotu toho, o co se jejich přičiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu tím, že nájemce A či nájemce B provedl vlastním nákladem a silami v průběhu nájemního vztahu úpravu předmětu nájmu, příp. rekonstrukci, příp. i další změny na věci, ke kterým dal pronajímatel souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů.

3. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

4. Ostatní pohledávky váznoucí na vyúčtování dodávky služeb (zejména vyúčtování za vodné, stočné, srážkovné), které nebude možno vyrovnat v termínu dle článku XV/3 této smlouvy, budou vyrovnány po skončení kalendářního roku dle platných směrnic.

XVI. **SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

- 1.** Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran specifikovaných v článku I. této smlouvy, přičemž každá původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit ostatním smluvním stranám, alespoň jeden měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.
- 2.** Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

XVII. **PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY**

- 1.** Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
- 2.** Smlouva nabývá účinnosti první den kalendářního měsíce následujícího po jejím vstupu v platnost za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

XVIII. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 1.** Vůle statutárního města Plzeň k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzeň č. 629 ze dne 3. června 2019.

Záměr statutárního města Plzeň přenechat nájemcům A+B do nájmu výše uvedený předmět nájmu byl ve smyslu § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn na úředních deskách a internetových stránkách od 16. května 2019 do 3. června 2019.

- 2.** Tato smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena pouze dohodou smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků.
- 3.** V otázkách touto smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními OZ.
- 4.** Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část stane neplatným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost vliv na platnost ostatních ustanovení smlouvy nebo částí těchto ustanovení, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu smlouvy.
- 5.** V případě, že nebude možné doručit písemnost na adresu nájemců uvedenou v čl. I této smlouvy, považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence odeslaného dopisu.
- 6.** Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý je všemi smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci, řádně podepsán a má povahu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu, jeden stejnopis obdrží správce.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- situační plánec předmětu nájmu včetně vyznačení využití nájemci A+B = příloha č. 1;
- výpočtový list nájemného včetně rozpisu záloh na služby nájemce A = příloha č. 2;
- výpočtový list nájemného nájemce B = příloha č. 3.

8. Nájemce A i nájemce B prohlašuje, že byl seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů ze strany správce osobních údajů, kterým je statutární město Plzeň jako pronajímatel, což stvrzuje svým podpisem.

9. Smluvní strany prohlašují, že si celou smlouvu (včetně jejích příloh) přečetly, že rozumí obsahu smlouvy a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

10. Pronajímatel a nájemce B shodně konstatují, že touto smlouvou dle jejich právního názoru není poskytována veřejná podpora ve smyslu čl. 107 a násl. Smlouvy o fungování EU. Příjemce bere na vědomí, že jediným orgánem oprávněným rozhodovat ve věcech veřejných podpor je Evropská komise. Příjemce dále bere na vědomí, že pokud Evropská komise případně zaujme v otázce existence veřejné podpory v této smlouvě odchylné stanovisko, tj. rozhodne, že tato smlouva obsahuje prvek veřejné podpory a tato veřejná podpora není slučitelná s pravidly trhu EU, je dle příslušných předpisů EU příjemce povinen vrátit získanou veřejnou podporu poskytovateli. Příjemce prohlašuje, že byl s touto okolností seznámen a je s ní srozuměn.

11. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

V Plzni dne 20. června 2019

V Plzni dne 20. června 2019

.....
PRONAJÍMATEL

v zastoupení
Ing. Zdeněk Švarc
vedoucí Odboru bytového
Magistrátu města Plzeň
na základě plné moci čj.: ZM-105/2018
ze dne 16. listopadu 2018

.....
NÁJEMCE A

Šimon Bílek

.....
NÁJEMCE B

v zastoupení
Hana Kučerová
předsedkyně spolku
Spolek zdravotně handicapovaných Plzeňského kraje