

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. § 2302 a § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

Pronajímatel: Správa nemovitostí města Jičína, a.s., 17. listopadu 1074, Valdické Předměstí

506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**

IČO: 28776658 **DIČ:** CZ28776658

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín

Číslo účtu: 463690247/0100, VS 2010301 a VS 201003

(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: Sociální služby města Jičína, se sídlem Hofmanova 574, Nové Město, 506 01 Jičín, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 91, zastoupené ředitelem **Mgr. Tomášem Kolátorem**

IČO: 70888167

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX

Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX

(dále společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem domu čp. 201 na stp. č. 357/6 v Jičíně, ul. Barákova. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Dům čp. 201 je ve správě obchodní společnosti Správa nemovitostí města Jičína, a.s., která je v souladu se Smlouvou o správě nemovitostí uzavřenou dne 1. 5. 2010 mezi vlastníkem domu a společností oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 26. zasedání ze dne 4. 9. 2019 přenechává pronajímatel do nájmu nájemci **nebytový prostor označený číslem 301** sestávající z bytových prostorů č. 1 a 2 o výměře **64,50 m²**, sklepních prostorů č. 1 a 2 přináležejících k předmětným bytům o výměře **12,60 m²** a části půdního prostoru o výměře **30 m²** (celkem **107,10 m²**). Dále přenechává nájemci do nájmu prostory bytů č. 3 až č. 8 dle níže uvedeného rozpisu pod písmeny a) až f) o výměře 209 m², to vše **za účelem poskytování sociální služby „azylový dům“**. **Celková výměra prostorů přenechaných nájemci do nájmu (prostory č. 301 a prostory bytů č. 3 až 8) činí 316,10 m²**.
 - a) **Byt č. 3**, o velikosti 0 + 1 nacházející se v 1. podlaží domu sestává z 1 pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a sklepa. Celková výměra bytu činí 30,30 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
 - b) **Byt č. 4**, o velikosti 0 + 1 nacházející se v 1. podlaží domu sestává z 1 pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a sklepa. Celková výměra bytu činí 29,00 m². Součástí bytu je

jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.

- c) **Byt č. 5**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 2. podlaží domu sestává z 1 pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a sklepa. Celková výměra bytu činí 29,60 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
 - d) **Byt. č. 6**, o velikosti 1 + 1 nacházející se ve 2. podlaží domu sestává z kuchyně, 1 pokoje, předsíně, koupelny, WC a sklepa. Celková výměra bytu činí 42,20 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
 - e) **Byt č. 7**, o velikosti 1 + 1 nacházející se ve 2. podlaží domu sestává z kuchyně, 1 pokoje, předsíně, koupelny, WC a sklepa. Celková výměra bytu činí 49,60 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
 - f) **Byt č. 8**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 2. podlaží domu sestává z 1 pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a sklepa. Celková výměra bytu činí 28,30 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
4. Pronajímatel prohlašuje, že se jedná o nájem věci, jejímž účelem není nájem prostor určených pro bydlení, ani k provozování podnikatelské činnosti.
5. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

II.

Doba nájmu.

Prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu na dobu **n e u r č i t o u**, a to počínaje dnem **1. 1. 2020**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **40,-- Kč za 1 m² podlahové plochy pronajatých prostorů měsíčně**. Nájemné bude hrazeno počínaje měsícem lednem 2020 v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce na shora uvedený účet pronajímatele s příslušnými VS:**
- a) **Prostor č. 301 (byty č. 1 a 2, sklepy č. 1 a 2, část půdy), výměra celkem 107,10 m² - VS 2010301**

roční nájemné	51.408,-- Kč
měsíční splátka	4.284,-- Kč
 - b) **Byty č. 3 až 8, celková výměra 209,00 m² - VS 201003**

roční nájemné	100.320,-- Kč
měsíční splátka	8.360,-- Kč
2. Náklady na služby nejsou pronajímatelem nájemci účtovány s výjimkou čištění komínů. Spotřeba el. energie, plynu a vody v pronajatých prostorách je měřena samostatně a bude hrazena nájemcem na základě smlouvy uzavřené přímo mezi nájemcem a dodavatelem. Touto smlouvou není rovněž řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.

3. Pro případ prodlení s úhradou měsíčních splátek nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušných splátek za každý den prodlení.
4. Výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2020.

IV. Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k činnosti specifikované v čl. I. odst. 3 této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna činnosti, popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za zvlášť závažné porušení této nájemní smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory v souladu s jejich určením. Změny v prostorách vč. stavebních úprav a změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět, a to i na svůj náklad, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmětné prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.
5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, klienti, popřípadě osoby vstupující do nemovitosti za nájemcem. Za škodu, kterou nájemci způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení pronajatého prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit dodavateli, popřípadě pronajímateli nebo osobě pověřené pronajímatelem, aby provedli instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci vody, el. energie, plynu apod., jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí prostoru a patří pronajímateli.
9. Nájemce může přenechat předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího výslovného písemného

souhlasu pronajímatele rovněž nesmí nájemce přenechat pronajaté prostory třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvlášť závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu předmětného prostoru bez výpovědní doby.

10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných prostorách a jejich okolí pořádek. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat rovněž celoročně úklid přílehlého chodníku, na němž nesmí odkládat žádné předměty. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného prostoru, především spotřebu el. energie, vodné a stočné, srážkovou vodu, spotřebu plynu, odvoz odpadků, čištění a kontrolu komínů, revize, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.
12. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí NOZ a Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

V.

Další ujednání.

1. Nájem předmětných prostorů lze ukončit dohodou ke sjednanému dni nebo výpovědí bez uvedení důvodů dle ust. § 2231 NOZ. Každá smluvní strana má právo vypovědět nájem předmětných prostorů sjednaný na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době. Nájem skončí uplynutím tří měsíců, a to ke dni, který se číslem shoduje se dnem, následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
2. V uvedených případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájem skončí dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena. Nájem končí rovněž zánikem nájemce, právnické osoby.
3. V případě skončení nájmu předmětných prostor dohodou nebo výpovědí budou prostory vyklizeny a předány nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.
4. Pokud nájemce neodevzdá nebytový prostor pronajímateli ke dni ukončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu nákladů ve výši ujednaného nájemného a nákladů na služby (čištění a kontrola komínů) až ke dni skutečného odevzdání prostoru pronajímateli.

VI.

Zvláštní ustanovení.

1. Pronajímatel i nájemce berou na vědomí prohlášení původního nájemce, jímž je ke dni podpisu této smlouvy Oblastní spolek Českého červeného kříže Jičín, že v případě potvrzení záměru Valným shromážděním spolku daruje Sociálním službám města Jičína technické vybavení Azylového domu, a to za předpokladu, že sociální služby budou poskytovatelem služby azylový dům prostřednictvím stávajících zaměstnanců původního nájemce. Podmínky darování budou předmětem samostatné dohody mezi původním a novým nájemcem.

VII.

Závěrečná ujednání.

1. Smluvní strany sjednávají, že veškeré změny a doplňky lze provádět pouze dohodou smluvních stran, a to výhradně písemně formou očíslovaných a vzájemně odsouhlasených dodatků ke smlouvě.
2. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.
3. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že za předpokladu zpracovávání osobních údajů se budou řídit Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Údaje budou zpracovávány pro plnění této smlouvy po dobu existence smluvního vztahu, popřípadě do doby vypořádání s tím souvisejících práv a závazků. Budou zpracovávány automatizovaně a v podobě listinné a nebudou poskytovány jiným osobám ani do třetích zemí.
4. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv v platném znění), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
5. Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích případných příloh bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to **dnem 1. 1. 2020**.
7. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly a seznámily se s jejím obsahem, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nemají žádné nejasnosti týkající se jejího obsahu, ani závaznosti a právních důsledků, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz souhlasu s uvedenými skutečnostmi připojují jejich oprávnění zástupci své podpisy.

V Jičíně dne 23. 9. 2019

P r o n a j í m a t e l :

N á j e m c e :

.....
Ing. Pavel Bílek

.....
Mgr. Tomáš Kolátor