

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Pronajímatel: **Správa nemovitostí města Jičína, a.s., 17. listopadu 1074, 506 01 Jičín,** zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu B, vložce 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 **Ing. Pavlem Bílkem,** ředitelem společnosti
IČO: 287 76 658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 55300306

Nájemce: **Oblastní charita Jičín,** se sídlem 506 01 Jičín, Na jihu 553, zastoupená ředitelem **Bc. Davidem Rejlkem**
IČO: 73633755
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX

I.

Předmět a účel nájmu.

Město Jičín je vlastníkem nebytového prostoru č. **306** v domě čp. 553, ul. Na jihu v Jičíně. Celková výměra označeného nebytového prostoru včetně skladu činí 216 m². Dům čp. 553 je ve správě obchodní společnosti Správa nemovitostí města Jičína, a.s., která je v souladu s ujednáními ve Smlouvě o správě nemovitostí oprávněna uzavřít s nájemcem nájemní smlouvu vlastním jménem.

Předmětné nebytové prostory přenechává pronajímatel nájemci na základě rozhodnutí rady města ze dne 25. 5. 2011 (18. zasedání) za účelem provozování Nízkoprahového klubu pro děti a mládež EXIT a poskytování obecně prospěšných činností charitativních, sociálních a zdravotnických v souladu se zakládací listinou ze dne 19. 12. 2005, č.k. 2442/2005 ve znění změn a dodatků a v souladu se stanovami Oblastní charity Jičín, jejímž zakladatelem je Biskupství Královéhradecké, se sídlem Velké náměstí 35, Hradec Králové. Je zaevidována v rejstříku evidovaných právnických osob ve smyslu ust. § 15 odst. 1 písm. b) zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech.

II.

Doba nájmu.

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **u r č i t o u**, v délce trvání **5 let** počínaje dnem účinnosti smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje prodloužit s nájemcem po skončení sjednané doby nájmu nájemní smlouvu na dalších 5 let nebo i na dobu neurčitou, a to v případě, že bude chtít i nadále předmětný nebytový prostor pronajímat a nájemce o pronájem písemně požádá nejpozději 3 měsíce před ukončením vztahu z této smlouvy. Současným předpokladem prodloužení nájemního vztahu je dohoda o výši nájemného.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **77.717,-- Kč ročně**. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to za I. čtvrtletí spolu s nájemným za II. čtvrtletí vždy nejpozději do posledního dne 2. měsíce II. čtvrtletí, nájemné za III. a IV. čtvrtletí bude hrazeno vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele.

roční nájemné	77.717,-- Kč
čtvrtletní splátka	19.429,-- Kč

Zálohy na služby (vodné stočné, teplo, TUV, atp.), jsou-li poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, budou hrazeny ve čtvrtletních splátkách spolu s nájemným. Jejich vyúčtování bude provedeno dle skutečnosti, a to 1 x ročně po skončení účtovacího období. Splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře). Touto smlouvou není řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.

Ke změně výše zálohy na dodávané služby přistoupí dodavatel v případě změny právních předpisů, cen energií, paliva, množství GJ a vždy v případě, kdy vyúčtování skončí pro nájemce nedoplatkem.

Pro případ prodlení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného, čtvrtletí splátky záloh na služby, vyúčtovaného nedoplatku za dodávku služeb, popřípadě jiného finančního plnění sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,5% z příslušné splátky za každý den prodlení.

Výše nájemného bude upravována v souladu s úředně stanovenou mírou inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného dojde již ke dni 1. 7. 2011.

IV. Práva a povinnosti.

Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k provozování činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna provozované činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za hrubé porušení této nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu nebytového prostoru.

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových prostorách vč. vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.

Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., upravujícím drobné opravy v bytech. 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.

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 nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.

Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli.

Nájemce může přenechat nebytové 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 sdružení, o prodeji podniku, popřípadě na základě jakékoliv jiné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za hrubé porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných výpovědních důvodů.

Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Je povinen, jak je v domě obvyklé, zajistit rovněž úklid přilehlého chodníku, na němž nesmí odkládat žádné předměty.

Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

Po celou dobu nájmu je nájemce povinen dodržovat dobu nočního klidu (doba od 22,00 hod. večer do 06,00 hod. ráno) stanovenou obecně závaznými předpisy.

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění 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.

Nájem předmětných nebytových prostor lze ukončit dohodou nebo výpovědí ve smyslu ust. § 9 zák. č. 116/1990 Sb., a to ve tříměsíční lhůtě, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V případě neplacení nájemného je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem nebytového prostoru v jednoměsíční lhůtě.

Při skončení nájmu nebytových prostorů dohodou nebo výpovědí bude nebytový prostor vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.

VI.

Závěrečná ujednání.

Nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že údaje konkretizující jeho osobu, např. název, identifikační číslo, adresa, jméno statutárního zástupce apod. mohou být pronajímatelem shromažďovány a použity v případě jakéhokoliv sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (např. pošta, banka, apod.).

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 6. 2011.

Tato smlouva ke dni nabytí účinnosti v celém rozsahu nahrazuje smlouvu o nájmu ze dne 8. 6. 2006 ve znění dodatků č. 1 – 3 ke smlouvě, přičemž je však plně zachována kontinuita užívacího práva nájemce k dosavadnímu předmětu nájmu.

Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného dodatku ke smlouvě.

Smlouva byla vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž po 2 pare, majících hodnotu originálu, obdrží pronajímatel i nájemce.

Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, což níže stvrzují svým vlastnoručním podpisem.

V Jičíně dne 26. 5. 2011

pronajímatel:

nájemce: