Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená dle § 2302 odst.2 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

město Jičín

zastoupené starostou města JUDr. Janem Malým

se sídlem Žižkovo nám.18, 506 01 Jičín

IČO: 00271632

bankovní spojení:, Komerční banka Jičín

číslo účtu: 19 - 524541/0100, VS 2270000000

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

**Apropo Jičín, o.p.s.,**

zastoupená ředitelkou Bc. Jitkou Královou

se sídlem: Soudná 13, 506 01 Jičín

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném u Krajského soudu v Hradci

Králové, oddíl O, vložka 359

IČO: 01599682

bankovní spojení: xxxxx

číslo účtu: xxxxx

dále jen „nájemce“, na straně druhé

**I.**

**Předmět a účel nájmu.**

1. Město Jičín je vlastníkem pozemku stpč. 2052, jehož součástí je dům čp. 15 v Jičíně,   
   ul. Soudná. 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. 15 zahrnuje plochu místností o celkové výměře 769, 56 m2, příslušenství domu (dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy), interiérové vybavení (dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy), které bylo pořízeno pronajímatelem na základě kupní smlouvy mezi městem Jičín a společností JP-Kontakt, s.r.o ze dne 25.9.2015 a interiérové vybavení tj., kolejnicový systém a rehabilitační vybavení (dle přílohy č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy), které bylo pořízeno pronajímatelem na základě kupní smlouvy mezi městem Jičín a společností PRVNÍ CHRÁNĚNÁ DÍLNA s.r.o. ze dne 17. 2. 2016 (dále jen „předmět nájmu“).
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 52 zasedání ze dne 20. 4. 2016 přenechává pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku za účelem poskytování sociální služby Denního stacionáře těžce zdravotně postiženým osobám od 6 do 30 let věku s kombinovaným, mentálním, tělesným postižením a se zdravotním postižením. Pronajímatel prohlašuje, že se jedná o nájem věci, jejímž účelem není nájem prostor určených pro bydlení, ani k provozování podnikatelské činnosti.
4. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k  účelu ujednanému v odstavci   
   3. tohoto článku.
5. Předmět nájmu bude předán nájemci na základě písemného předávacího protokolu **nejpozději do 30. 4. 2016.**

**II.**

**Doba nájmu.**

Předmět nájmu popsaný v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **n e u r č i t o u ,** a to počínaje dnem **1. 5. 2016.**

**III.**

**Výše nájemného a jeho splatnost.**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tomto nájemném:
2. **Celkové nájemné za období od 1. 5. 2016 do 31. 12. 2016 v částce 269 237,50 Kč včetně daně s přidané hodnoty, a to:**

* **nájemné za podlahovou plochu domu v částce 123 130,- Kč** ( tj 20,-- Kč za 1 m2 podlahové plochy měsíčně), nájemné za nemovité věci osvobozeno od daně s přidané hodnoty dle § 56a z.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,
* **nájemné za interiérové vybavení v částce 94 585,- Kč (**což je 8/12 ročního nájemnéhove výši 5% z pořizovací ceny interiérového vybavení), daň s přidané hodnoty v částce 21% což je částka 19 862,85 Kč, **celkem s DPH částka** **114 447,85 Kč,**
* **nájemné za interiérové vybavení tj., kolejnicový systém a rehabilitační zařízení v částce 26 165,- Kč** (což je 8/12 ročního nájemnéhove výši 5% z pořizovací ceny kolejnicového systému a rehabilitačního zařízení), daň s přidané hodnoty v částce 21% což je částka 5 494,65 Kč, **celkem s DPH částka** **31 659,65 Kč.**

1. **Celkové roční nájemné od 1. 1. 2017 v částce 403 854,- Kč včetně daně s přidané hodnoty, a to:**

* **nájemné za podlahovou plochu domu v částce 184 694,- Kč** ( tj., 20,-- Kč za 1 m2 podlahové plochy měsíčně), nájemné za nemovité věci osvobozeno od daně s přidané hodnoty dle § 56a z.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,
* **nájemné za interiérové vybavení v částce 141 877,- Kč (**což je 5% z pořizovací ceny interiérového vybavení), daň s přidané hodnoty v částce 21% což je částka 29 794,17 Kč, **celkem s DPH částka** **171 671,17 Kč,**
* **nájemné za interiérové vybavení tj., kolejnicový systém a rehabilitační zařízení v částce 39 247,- Kč** (což je 5% z pořizovací ceny kolejnicového systému   
  a rehabilitačního zařízení) daň s přidané hodnoty v částce 21% což je částka   
  8 241,83 Kč, **celkem s DPH částka** **47 488,83 Kč**.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na této splatnosti nájemného:
2. **Celkové nájemné v částce 269 237,50 Kč** za období od 1. 5. 2016 do 31. 12. 2016 bude hrazeno ve splátkách na shora uvedený účet pronajímatele, a to následovně:

* **do 30. 6. 2016 částka 67 309,50 Kč a zdanitelné plnění nastane k 30. 6. 2016**
* **do 30. 9. 2016 částka 100 964,- Kč a zdanitelné plnění nastane k 30. 9. 2016**
* **do 31. 12. 2016 částka 100 964,- Kč a zdanitelné plnění nastane k 31. 12. 2016**

1. **Celkové nájemné v částce 403 854,- Kč** bude od 1. 1. 2017 hrazeno ve čtvrtletních splátkách počínaje 1. čtvrtletím roku 2017 **v částce 100 963,50 Kč**, a to vždy nejpozději do posledního dne posledního měsíce v příslušném čtvrtletí. Zdanitelné plnění nastane vždy k poslednímu dni posledního měsíce v příslušném čtvrtletí.
2. Nájemce bude hradit nájemné na výše uvedený účet pronajímatele a variabilní symbol.
3. Pro případ prodlení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,1 % z příslušné splátky 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.

**IV.**

**Práva a povinnosti.**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k činnosti specifikované v čl. I. 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 tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné opravy v bytech ( nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu ). 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 s ohledem na provedenou rekonstrukci domu a pořízení nového interiérového vybavení a z toho plynoucích záručních dob povinen neprodleně pronajímateli oznámit závady na předmětu nájmu a dále je nájemce povinen poskytnout součinnost při odstraňování závad v době záručních dob předmětu díla. 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.
7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, uživateli sociální služby specifikované v čl. I. této smlouvy, popřípadě osobami vstupujícími do nemovitosti za nájemcem.
8. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného prostoru, především spotřebu el. energie, vodného a stočného, srážkovou vodu, spotřebu plynu, odvoz odpadků, čistění a kontrolu komínů, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit provedení revizí příslušných zařízení ( např. revizi hasicích přístrojů, plynových zařízení, revizi spalinové cesty, revizi elektrických rozvodů, revizi elektrických spotřebičů a dalších zařízení předaných do nájmu atd.), dle příslušných právních předpisů.
10. 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.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl opravy, rekonstrukci, opravy a údržbu předmětu smlouvy, za tímto účelem je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do domu.
12. Nájemce nemůže přenechat předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám.
13. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných prostorách a jejich okolí pořádek. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat celoročně úklid přilehlých ramp a chodníků.
14. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární   
    a hygienické předpisy.
15. 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.
16. Nájemce se zavazuje v součinnosti s odborem sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ provádět každoročně k 31. 12. inventarizaci předaného movitého majetku.

**V.**

**Další ujednání.**

1. Nájem předmětných nebytových prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí dle ust.   
   § 2312 NOZ. Smluvní strana má právo vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou v šestiměsíční výpovědní době. Má-li strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.
2. Nájem předmětných prostorů lze ukončit rovněž výpovědí, a to v případě zvlášť závažného porušení povinností nájemce, jímž je zejména:
3. změna činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
4. přenechání pronajatých prostorů třetí osobě
5. neplacení nájemného, záloh na poskytované služby, vyúčtovaných nákladů na služby, popřípadě jiných peněžitých plnění
6. užívání pronajatých prostorů k jiným účelům a v rozporu s ujednáními této smlouvy

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.

1. V případě skončení nájmu předmětných prostor dohodou nebo výpovědí bude prostor vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.

**VI.**

**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. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném Smlouvy vedeném městem Jičín. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakýchkoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Jičína na síti Internet ([www.mujicin.cz](http://www.mujicin.cz)), a to včetně všech případných příloh a dodatků. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1. 5. 2016.
5. Tato smlouva byla schválena na 52 zasedání Rady města Jičína dne 20. 4. 2016.
6. Smlouva byla vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení  
   a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran.

V Jičíně dne 22. 4. 2016 V Jičíně dne 25. 4. 2016

……………………………….. ………………………………

Pronajímatel město Jičín Nájemce Apropo Jičín, o.p.s.,

JUDr. Jan Malý Bc. Jitka Králová