

Smlouva o nájmu nemovitostí

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

MĚSTO ŽATEC

IČ: 00265781

DIČ: CZ00265781

se sídlem náměstí Svobody 1, 438 24 Žatec

zastoupené starostkou Mgr. Zdeňkou Hamousovou

bankovní spojení: č. ú. [REDAKCE] s.pobočka Žatec

jako pronajímatel

Vladimír Martinovský, soukromý podnikatel, obchodní název

Realitní kancelář MPR, [REDAKCE]

jako správce

a

Oblastní spolek Českého červeného kříže Louny (dále též ČČK)

zastoupeným: Lenkou Vackovou, ředitelkou Úřadu OS ČČK

zapsaným v spolkovém rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl L vložka 39608

Louny, Mírové náměstí 129

IČO: 00426113

Česká spořitelna a.s. Louny

Číslo účt [REDAKCE]

jako náje

uzavírají v souladu s usnesením Rady města Žatce č. 588/18 ze dne 17. 09. 2018 tuto smlouvu o nájmu nemovitostí:

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je výhradním vlastníkem nemovitostí pozemku zastavěná plocha a nádvoří st. p. č. 2808 o výměře 390 m², jehož součástí je objekt k bydlení č. p. 261 ul. Adolfa Heyduka v Žatci, pozemku zahrady p.p. č. 4443/4 o výměře 1740 m², pozemku zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 5648 o výměře 36 m², pozemku zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 5649 o výměře 3 m², vše zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Žatec mimo jiné nemovitosti (dále též jen nemovitosti).

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nemovitosti pozemek zastavěná plocha a nádvoří st. p. č. 2808 o výměře 390 m², jehož součástí je objekt k bydlení č. p. 261 ul. Adolfa Heyduka v Žatci, pozemek zahrady p.p. č. 4443/4 o výměře 1740 m², pozemek zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 5648 o výměře 36 m², pozemek zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 5649 o výměře 3 m², vše zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Žatec, za účelem provozování azylového domu pro muže v souladu s definicí této pobytové sociální služby dle ust. § 57 zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, v platném znění (dále jen pobytová sociální služba) a zajišťovat v a na pronajatých nemovitostech tuto pobytovou sociální službu.

Azylový dům poskytuje pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení.

Služba obsahuje tyto základní činnosti:

- a) poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy,
- b) poskytnutí ubytování,
- c) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Azylový dům bude řešit přednostně situaci mužů v krizové situaci ze Žatce, ostatní osoby budou odkazovány k řešení své situace do svého bydliště a bude jim poskytnuta jen nejnutnější pomoc,

která může mít i formu krátkodobého ubytování. ČČK se zavazuje poskytnout přístřeší mužům, kteří mají povinnost vyklidit byt, jehož vlastníkem je Město Žatec.

II. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 01.01.2019.**

III. Výše nájemného a způsob jeho platby

1. Pronajímatel prohlašuje, že cena obvyklého nájemného za nemovitosti uvedené v odstavci I. činí dle znaleckého posudku č. 78-6550-2017 ze dne 03.06.2017, zpracovaného znalcem Miroslavem Mařákem činí 42.000,00 Kč měsíčně, tj. 504.000,00 Kč ročně.
2. Nájemné bez služeb za nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran a to ve výši **504.000,00 Kč** ročně.
3. Nájemné je splatné nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve výši 1/12 ročního základního nájemného, tj. částkou **42.000,00 Kč**.
4. Nájemné je splatné převodem na účet správce objektu [REDACTED]
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit dohodnuté nájemné o výši roční inflace předcházejícího roku podle oficiálních údajů, toto zvýšení bude platit vždy od 1.6. běžného kalendářního roku.

IV. Zánik smlouvy

1. Smlouvu mohou její účastníci vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetího dne poté, co byla předána k doručení provozovateli poštovních služeb.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo kromě zákonných důvodů tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby i v případě zvlášť závažného porušení této smlouvy. Za zvlášť závažné porušení smlouvy se považuje:
 - přenechání užívání nemovitostí, nebo jen částí nemovitostí další osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma případů zajišťujících účel nájmu uvedený v této smlouvě,
 - užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nemovitosti takovým způsobem, že dochází k opotřebování pronajatých nemovitostí nad míru přiměřenou okolnostem,
 - jestliže nájemce, ač upomenut, nezajistil údržbu a opravu nemovitostí v smluveném rozsahu, a pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda,
 - v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delším než 3 měsíce,
 - v případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. V. odst. 6. této smlouvy
 - v případě, že nájemce přestane zajišťovat sociální službu dle účelu nájmu uvedeného v čl. I

V. Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nemovitostí a v tomto stavu je přejímá.
2. Nájemce se zavazuje nemovitosti užívat dohodnutým způsobem pro vlastní potřeby a dbát řádných sousedských vztahů v souladu s dobrými mravy. Nájemce se zavazuje, že bude nemovitosti užívat s péčí řádného hospodáře, provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy, přičemž drobnými opravami se analogicky rozumí opravy ve smyslu nařízení vlády ČR č.308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a bude pronajatý majetek chránit před poškozením a jinou majetkovou újmou. Nájemce bude provádět na vybavení a zařizovacích předmětech pořízených na své náklady veškeré opravy a údržbu. V případě nutnosti výměny tohoto vybavení a zařizovacích předmětů provede výměnu na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen pronajímateli oznámit potřebu údržby a oprav, které jsou svým rozsahem a charakterem nad rámec smluvené běžné údržby a drobných oprav. Pokud nájemce nesplní tuto oznamovací povinnost, odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou v důsledku její nesplnění.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nemovitostem za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.
5. Podle dohody obou smluvních stran není nájemce oprávněn přenechat nemovitosti nebo její část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma případů zajišťujících účel nájmu uvedený v této smlouvě. V ostatních případech je nájemce povinen požádat pronajímatele o souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy. Nájemce ve vztahu k pronajímateli odpovídá za řádné užívání věci i za podnájemce a obě smluvní strany berou na vědomí, že právo podnájem je právem odvozeným a zaniká i s právem nájemce.
6. Změny na nemovitostech je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladu s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Provede-li nájemce změny na nemovitostech bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést nemovitosti na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na nemovitostech pronajímateli škoda, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.
7. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoli, stanou-li se nemovitosti později, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilými ke smluvenému užívání, nebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.
8. V případě služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nájemce hradí na vlastní náklady elektrickou energii, plyn, přičemž příslušné měřiče budou nahlášeny na nájemce. Vytápění nemovitostí, které jsou předmětem nájmu, zajistí na vlastní náklady nájemce. Náklady na odvoz a likvidaci odpadu si také zajistí nájemce sám včetně nádob na odklad odpadů.
9. Nájemce si na vlastní náklady zajistí ostatní druhy pojištění (kromě pojištění objektu proti poškození nebo zničení živelnou událostí), a to zejména vlastního majetku umístěného v a na pronajatých prostorech.
10. Po skončení nájmu, je nájemce povinen nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
11. Nájemce se zavazuje, že v případech daných příslušnými právními předpisy na své náklady zajistí provedení revizí elektrických a plynových spotřebičů a revizi hasicích přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví.
Revizi rozvodů elektrické energie v budově, revizi komínů, hromosvodu, požárních hydrantů, rozvodů plynu a revizi elektrických a plynových zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajistí správce na náklady pronajímatele.
12. V případě pozemků, které jsou předmětem nájmu, se nájemce zavazuje, že je bude udržovat na vlastní náklady v řádném stavu a bude udržovat čistotu. Nájemce v případě porušení těchto povinností odpovídá za veškeré škody způsobené třetím osobám.

13. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat veškeré platné právními předpisy mu uložené protipožární, hygienické a ekologické povinnosti, nese odpovědnost za škody vzniklé jejich nedodržováním. Stejně se zavazuje, že bude dodržovat veškeré právní předpisy v případě BOZ.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy a podmínky výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Jakékoliv změny a dodatky musí být provedeny písemně potvrzením obou smluvních stran.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle odstavce 3. tohoto článku.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má stejnou platnost. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy smlouvy a nájemce dva stejnopisy smlouvy.
6. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí ji a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
7. Záměr pronajmout nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce od 24. 08. 2018 do 10. 09. 2018. Nájem nemovitostí byl schválen usnesením Rady města Žatce č. 588/18 ze dne 17.09.2018.

V Žatci, dne

.....
Mgr. Zdeňka Hamousová
starostka města Žatce

.....
Lenka Vacková
ředitelka OS ČČK Louny