

# Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. § 2302 odst. 2 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 v oddílu B, vložce 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 **Ing. Pavlem Bílkem**, ředitelem společnosti

**IČ:** 287 76 658 **DIČ:** CZ28776658

**Bankovní spojení:** Komerční banka Jičín

**Číslo účtu:** 463690247/0100

(dále jen „pronajímatel“)

**Nájemce:** **Péče o duševní zdraví, z. s., se sídlem Bělehradská 389, Polabiny, 530 09 Pardubice,** zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu L, vložce 2660,

zastoupený **MUDr. Petrem Hejzlar**em, ředitelem

**IČ:** 64242218

**Bankovní spojení:** XXXXXXXXXXXXX

**Číslo účtu:** XXXXXXXXXXXXX

(dále společně jen jako „smluvní strany“)

## I.

### Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem domu čp. 861, který je součástí stp. č. 2334/1 v Jičíně, ul. 17. listopadu. 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 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 společností a městem Jičín oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 56. zasedání ze dne 12. 8. 2020 přenechává pronajímatel do nájmu nájemci v 1. PP nebytové prostory č. 502 o celkové výměře 13,36 m<sup>2</sup> (místnost č. 0.10 sklad o výměře 13,36 m<sup>2</sup>) a ve 2. NP nebytové prostory č. 703 o celkové výměře 216,06 m<sup>2</sup> (místnost č. 2.08 o výměře 3,51 m<sup>2</sup> - umyvárna, místnost č. 2.09 o výměře 77,78 m<sup>2</sup> – pracovní skupinová práce, místnost č. 2.10 o výměře 23,06 m<sup>2</sup> – kancelář, místnost č. 2.11 o výměře 22,81 m<sup>2</sup> – kancelář, místnost č. 2.12 o výměře 54,41 m<sup>2</sup> – kancelář, místnost č. 2.13 o výměře 16,19 m<sup>2</sup> - sklad a část společných prostorů pod uzavřením o výměře 18,30 m<sup>2</sup>). Předmětné prostory přenechává pronajímatel nájemci za účelem poskytování **sociální služby - sociální rehabilitace**.
4. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

## II. Doba nájmu.

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **n e u r č í t o u , a to počínaje dnem účinnosti této smlouvy.**

## III. Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném za oba nebytové prostory ve výši **110.122,- Kč ročně** (tj. 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy měsíčně). Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele s použitím níže uvedených variabilních symbolů. **Nájemné za měsíc září 2020 ve výši 534,- Kč za užívání NP. č. 502 a nájemné za měsíc září 2020 ve výši 8.642,- Kč za užívání NP. č. 703 uhradí nájemce spolu s nájemným za příslušné nebytové prostory za 4. čtvrtletí 2020 nejpozději do 5. 10. 2020.**

**Nebytový prostor č. 502, výměra 13,36 m<sup>2</sup>, nájemné 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně variabilní symbol pro úhradu nájemného 86100502:**

Ročně	<b>6.413,- Kč</b>
čtvrtletní splátka	<b>1.603,- Kč</b>
nájemné za měsíc září 2020	<b>534,- Kč</b>

**Nebytový prostor č. 703, výměra 197,76 m<sup>2</sup> + 18,30 m<sup>2</sup> společně užívané prostory - nájemné 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně – variabilní symbol pro úhradu nájemného 86100703:**

Ročně	<b>103.709,- Kč</b>
čtvrtletní splátka	<b>25.927,- Kč</b>
nájemné za měsíc září 2020	<b>8.642,- Kč</b>

2. Výše záloh na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie, el. energie ve společných prostorách, úklid spol. prostorů, výtah, srážková voda atp.), jsou-li poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, bude rozepsána **ve výpočetních listech**, které nájemce obdrží spolu s touto nájemní smlouvou. **Zálohy na služby budou hrazeny ve čtvrtletních splátkách spolu s nájemným.** Jejich vyúčtování bude provedeno dle skutečnosti, a to 1 x ročně po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Výše a splatnost částky bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře).
3. **Ke změně výše zálohy na dodávané služby přistoupí pronajímatel, který je současně dodavatelem některých služeb, v případě změny právních předpisů, cen energií, paliva, množství GJ a vždy v případě, kdy vyúčtování skončí pro nájemce nedoplatkem. V této souvislosti bude oznámení o změně nájemci zasláno nejpozději do konce 1. čtvrtletí nového zúčtovacího období. Zálohy v nové výši budou pak nájemcem hrazeny od 2. čtvrtletí příslušného roku.**
4. Pro případ prodloužení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem úrok z prodloužení ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení. Smluvní strany prohlašují, že

s ohledem na předmět této smlouvy a ve vazbě na sjednaná práva a povinnosti je výše úroku z prodlení přiměřená a neodporuje dobrým mravům.

5. 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 tak dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2022.

#### **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 nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v těchto 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 předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede jej do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmětný prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen nebytové 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 bere na vědomí, že objekt byl vlastníkem zrekonstruován a zavazuje se oznámit pronajímateli vady díla na předmětu nájmu, které se vyskytnou v záruční době (tj. v době do července 2025).
7. 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 předmětného prostoru je právem nájemce.
8. 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.
9. 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.

10. 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 pronajatých prostorů bez výpovědní doby.
11. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných prostorách a jejich okolí pořádek. Nesmí ve společných prostorách odkládat žádné předměty, a to ani dočasně. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých i ve společných prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
12. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětných prostorů, především spotřebu el. energie, vodné a stočné, srážkovou vodu, výtah, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.
13. 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 nebo výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel může nájem vypovědět také v případě zvlášť závažného porušení povinností nájemce, jímž je:
  - a) přenechání pronajatých prostorů třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy
  - b) neplacení nájemného, záloh na poskytované služby, vyúčtovaných nákladů na služby, popřípadě jiných peněžitých plnění
  - c) užívání pronajatých prostorů k jiným účelům a v rozporu s ujednáními této smlouvy
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.
3. V případě skončení nájmu předmětných prostorů dohodou nebo výpovědí bude prostor vyklizen a předán 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 včetně záloh na služby až ke dni skutečného odevzdání prostoru pronajímateli.

## VI.

### Zvláštní ujednání.

1. **Nájemce tímto potvrzuje, že byl seznámen s požárně bezpečnostním řešením objektu a zavazuje se, že nepřekročí specifikované požární zatížení jednotlivých prostor.**
2. **Nájemce vzal dále na vědomí, že:**
  - a) **okna v některých pronajatých kancelářích byla vybavena elektrickými venkovními žaluziemi a zavazuje se v případě, že taková kancelář patří do pronajatého nebytového**

**prostoru, využívat tyto žaluzie v souladu s pokyny výrobce tak, aby nedošlo k jejich poškození. Především pak bere na vědomí, že je povinen před opuštěním pracoviště na konci pracovní doby žaluzie vytáhnout a rovněž tak i při každé změně počasí, především při silném větru**

- b) pronajímatel zajišťuje pouze odvoz komunálního odpadu**
  - c) v objektu jsou v rámci poplachového zabezpečovacího a tísňového systému (PZTS) umístěna požární čidla a poplachová tlačítka napojená na Pult centrální ochrany městské policie**
  - d) prostory jsou dále zabezpečeny pohybovými čidly. Čidla ve společných prostorách jsou napojena na Pult centrální ochrany městské policie. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pronajímatele v souvislosti se zabezpečením objektu**
- 3. Nájemce je oprávněn využít systém PZTS pro zabezpečení svých prostor s tím, že údaj o narušení bude formou SMS zaslán na vybrané telefonní číslo.**

## **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. 9. 2020.**

7. **Ke dni účinnosti této smlouvy se v souladu s dohodou smluvních stran ruší stávající nájemní smlouva k nebytovým prostorům č. č. 314 v objektu čp. 1074, ul. 17. listopadu v Jičíně uzavřená mezi shora označenými účastníky dne 8. 4. 2009. Původně užívaný nebytový prostor předá nájemce pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení nejpozději do 30. 9. 2020.**
8. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
9. 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 17. 8. 2020

V Pardubicích dne .....

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

.....  
Ing. Pavel Bílek

.....  
MUDr. Petr Hejzlar