**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.**

Zastoupená: XXXXX, ředitelem společnosti

Sídlo: ul. J. Skupy 2522, 434 01 Most

IČO: 25438832

DIČ: CZ25438832

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 1392, dnem zápisu je 14. prosinec 2001.

*jako pronajímatel**na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)*

**a**

**Městská správa sociálních služeb - příspěvková organizace**

zastoupená Ing. Jarmila Kotyzová, ředitelka organizace

IČO: 00831212

Sídlo NP: ul. Růžová, čp. 2071, bl. 522, 434 01 Most

Sídlo MSSS: ul. Barvířská, čp. 495, 434 01 Most

*jako nájemce**na straně druhé (dále jen „nájemce“)*

uzavřeli tuto smlouvu

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1.1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v **č.p. 2071, blok 522, ul. Růžová v Mostě**, který je součástí pozemku parcely č. 6216 v k.ú. Most II, o celkové výměře **48,75 m2**, který je ve vlastnictví pronajímatele.

1.2. Prostor společenská a kulturní místnost se pronajímá za účelem užívání jako **„provozní místnosti pracovníků v sociálních službách, registrované sociální služby: Pečovatelská služba, ID 1853582“** a nájemce ho bez výhrad přijímá do užívání**.**

**II.**

**Nájemné, úhrada za služby a další platby spojené s užíváním nebytového prostoru**

* 1. Z pronajímaných prostor bude nájemce pronajímateli platit nájemné   
     **ve výši 1,- Kč měsíčně** (slovy:jednakorunačeská).
  2. Mimo nájemného bude nájemce platit pronajímateli úhrady za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru, jejich druh a výše úhrady nebo způsob výpočtu za tyto služby jsou blíže specifikovány v Příloze č.1 této smlouvy.
  3. Nájemné, úhrady za služby nebo zálohy úhrad za služby spojené s užíváním prostoru jsou splatné měsíčně vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce s tím, že případný rozdíl mezi skutečnými náklady za služby vzniklými pronajímateli   
     a uhrazenými zálohami bude pronajímatelem nájemci vyúčtován a vyúčtování zasláno vždy do konce měsíce dubna následujícího kalendářního roku. Nedoplatky či přeplatky jsou splatnými ve lhůtě stanovené pro tento případ právními předpisy.
  4. V případě zvýšení cen jednotlivých služeb spojených s užíváním nebytového prostoru (týká se dodávek elektrické energie, vodného a stočného, dodávky tepla a TUV) se zálohy za tyto služby, které nastanou za předpokladu, že to poskytovatel písemně oznámí do dvou měsíců ode dne, kdy se ceny zvýší, a zvýšení zálohy nastane 1. dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo takové oznámení uživateli doručeno. Uživatel je dále v takovém případě povinen poskytovateli doplatit rozdíl mezi výší záloh za období od zvýšení cen příslušných služeb do dne, kdy nastane zvýšení těchto záloh, a to ve výši rozdílu mezi částkou, kterou by za toto období zaplatil na zvýšených zálohách a částkou, kterou měl zaplatit za toto období před zvýšením záloh.
  5. Veškeré platby nájemce pronajímateli budou realizovány převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele.

***Bankovní spojení:*** *Číslo účtu:*XXXXX***,*** *variabilní symbol****:*** XXXXX

**III.**

**Práva a povinnosti**

* 1. Nájemce se zavazuje:
     1. Nebytový prostor užívat pouze k účelu uvedenému v čl. I. této smlouvy, nepřevést jej bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou převodu nájmu, podnájmu, prodeje podniku, jeho části či převodu provozní jednotky ani jiným způsobem nepřenechat ani z části nebo na dočasnou dobu k užívání třetí osobě.
     2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v tomto prostoru nepodnikat s třetí osobou, byť společníkem, nebo v rámci právnické osoby, jejímž bude společníkem, členem či akcionářem.
     3. Neprovádět v nebytovém prostoru ani v objektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, v případě souhlasu pronajímatele budou úpravy provedeny na náklady nájemce, bez jakéhokoliv nároku na případné finanční vypořádání ze strany pronajímatele.
     4. Svými náklady udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přitom je povinen na své náklady zajišťovat opravy v rozsahu Přílohy č. 2 této smlouvy a bez tohoto omezení veškeré opravy poškození způsobených jím nebo osobami s jeho souhlasem se v pronajatých prostorách zdržujícími.
     5. Vždy umožnit pronajímateli v provozní době pronajatého nebytového prostoru přístup do těchto prostor za účelem zejména kontroly dodržování plnění podmínek nájemní smlouvy, kontroly stavu nebytového prostoru a z jiných provozních důvodů (opravy, revize, apod., má-li je pronajímatel za povinnost dle této smlouvy nebo dohody mezi účastníky provést). Mimo provozní dobu je nájemce povinen pronajímateli umožnit vstup do pronajatých prostor v naléhavých případech, hrozí-li nebezpečí z prodlení. Výkonem tohoto práva vstupu pronajímatele nesmí být nájemce zbytečnou mírou obtěžován.
     6. Dodržovat při užívání nebytového prostoru všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy či vnitřní předpisy vydané pro zajištění provozu objektu pronajímatele a počínat si při užívání nebytového prostoru tak, aby nebyly porušovány mravy objektu a nedocházelo k omezení práv pronajímatele a třetích osob.
     7. Zajišťovat provádění předepsaných revizí v pronajatých prostorách a provádět jejich kontrolu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
     8. Hlásit ihned pronajímateli změny týkající se nájemce (změnu sídla, právní formy, změnu adresy pro doručování, apod.)
     9. Neumísťovat v objektu a na objektu bez souhlasu pronajímatele žádná firemní označení ani reklamní zařízení.
     10. Nebytový prostor skutečně trvale užívat k pronajatému účelu a vždy předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání nebytového prostoru k dohodnutému účelu po dobu více než dvou měsíců.
     11. Zajistit si na vlastní náklady zpracování dokumentu „Začlenění provozovaných činností dle požárního nebezpečí“.
  2. Pronajímatel se zavazuje:
     1. Zajistit po celou dobu trvání nájmu plný a nerušený výkon práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, včetně poskytování služeb s nájmem spojených a zajišťování oprav, které nemá zajišťovat dle této smlouvy nájemce.
     2. Zajistit, aby objekt byl po celou dobu trvání nájmu v řádném a bezpečném technickém stavu.
     3. Seznámit nájemce s vnitřními předpisy platnými pro objekt jakož i po celou dobu trvání této smlouvy nájemce seznamovat s jejich změnami.
     4. Pojistit objekt proti živelným událostem.
  3. Nájemce se zavazuje dodavateli elektrické energie (plynu) řádně hradit úhradu za služby a plnit i další povinnosti vyplývající z jeho vztahu s tímto dodavatelem. Sjednává se, že v případě porušení této povinnosti vedoucí k odpojení měřících či jiných přípojných zařízení do pronajatého prostoru je nájemce povinen zaplatit pronajímateli veškeré náklady za znovu připojení těchto zařízení případně zajistit znovu připojení na vlastní náklady a to nejpozději do ukončení nájemního vztahu.
  4. Nájemce je povinen hradit všechny sjednané úhrady v plné výši, řádně a včas. V případě prodlení nájemce s řádným placením jakéhokoli finančního závazku vůči pronajímateli je pronajímatel oprávněn zastavit zcela zajišťování služeb dle této smlouvy nájemci. Toto své právo může pronajímatel využít po prokazatelném doručení upozornění o prodlení nájemce s platbou. Pronajímatel je pak povinen obnovit zajišťovaní dodávek služeb poté, kdy bude prokazatelně doloženo, že nájemce uhradil všechny své dlužné pohledávky (např. nezaplacené zálohy) včetně smluvní pokuty a dalších nákladů vynaložených v souvislosti s tímto zásahem (např. montáž uzavíracích armatur apod.).

**IV.**

**Ujednání o trvání smlouvy**

* 1. Tato smlouva se sjednává na dobu **určitou pěti let, tedy do 31.12. 2025** s výpovědní dobou tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Pokud pronajímatel vypoví smlouvu z důvodu porušení povinností nájemce vyplývající z právních předpisů nebo sjednané nájemní smlouvy, je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Obě strany mohou tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. .
  2. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou platby nájemného nebo úhrady za kteroukoliv službu spojenou s nájmem, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení.
  3. Tato smlouva může být dále vypovězena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

* 1. Odstoupení od této smlouvy nabývá účinnosti a smlouva zaniká dnem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením nezaniká právo na smluvní pokuty dle této smlouvy ke dni účinnosti odstoupení vzniklé.
  2. Sjednává se, že nájemní poměr založený touto smlouvou skončí posledním dnem měsíce, ve kterém se pronajímateli od držitele poštovní licence vrátí jako nedoručená poštovní zásilka, jejímž obsahem byla výpověď této smlouvy nebo odstoupení od ní, adresovaná nájemci na jeho adresu v této smlouvě jako adresu pro doručování uvedenou či pronajímateli naposledy sdělenou, která nebyla doručena z důvodu nezdržování se nájemce na této adrese či jejího nevyzvednutí v odběrní lhůtě.

**V.**

**Smluvní pokuty**

1. Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžitý závazek dle této smlouvy (platby nájemného, záloha na služby, všech nedoplatků a přeplatků, jakož i smluvních pokut) je splněna dne, kdy bude příslušná částka připsána na účet věřitele (nebo jen zástupce) nebo mu doručena. Žádná ze stran není povinna přijmout částečné plnění.

5.2. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného nebo nedoplatku na službách je nájemce povinen k úhradě úroku z prodlení ve výši 2% z dlužné částky za každý jednotlivý případ prodlení v době trvání smluvního vztahu s tím, že úrok z prodlení nebude vyměřen v případě, kdy jeho výše bude v jednotlivém případě nižší nebo roven 100 Kč. Vznikem povinnosti zaplatit úrok z prodlení není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody. Odstoupením od této smlouvy nezaniká právo na úroku z prodlení ve výši ke dni odstoupení vzniklé.

5.3. Sjednává se, že nájemce je povinen pronajímateli zaplatit při porušení smluvní povinnosti:

* + 1. Smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za porušení povinnosti sjednané v bodu 3.1.odst. a)
    2. Smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za porušení povinnosti sjednané v bodu 3.1.odst. c)
    3. Smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za porušení povinnosti sjednané v bodu 3.1.odst. e)
    4. Smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za porušení povinnosti sjednané v bodu 3.1.odst. h)
    5. Za porušení povinnosti sjednané v bodu 5.8. zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného z nebytových prostor včetně záloh úhrad za služby, které byl povinen platit ke dni ukončení nájmu, a to za každý měsíc prodlení nájemce se splněním povinnosti.
  1. Sjednává se, že nájemce je povinen pronajímateli zaplatit za každou neoprávněnou manipulaci s měřícím zařízením smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý případ, který byl nájemcem prokazatelně zaviněn.
  2. Neumožní-li nájemce pronajímateli vstup pověřených osob do nebytového prostoru, zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý případ.
  3. Zastaví-li pronajímatel zajišťování dodávek služeb dle článku III. bod 3.4. této smlouvy, zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč, za každý případ a za každé obnovení zajišťování dodávek služeb. Zastaví-li pronajímatel dodávky služeb neoprávněně, zaplatí nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každé neoprávněné zastavení dodávek.
  4. U všech smluvních pokut sjednaných v této smlouvě platí, že oprávněný k přijetí smluvní pokuty je oprávněn kromě zaplacení pokuty domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením smluvní pokutou zajištěné povinnosti včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje povinného povinnosti splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu je povinen povinný zaplatit bez ohledu na zavinění. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši do nabytí účinnosti odstoupení vzniklé. Strana, které vznikl nárok na uplatnění smluvní pokuty má právo, dle své úvahy, od vyúčtování smluvní pokuty ustoupit. Smluvní pokuty mohou být ukládány i vedle sebe a opakovaně.
  5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat, nebude-li písemně dohodnuto jinak, nebytový prostor řádně vyklizený, uklizený, nově vymalovaný základním bílým nátěrem a stavebně uvedený do původního stavu jako před vznikem nájemního poměru nejpozději ke dni ukončení nájmu. Nepředá-li nájemce pronajímateli nebytový prostor ve shora sjednaném stavu, je pronajímatel oprávněn i bez předchozí výzvy nájemce nebytový prostor uvést do takového stavu na náklady nájemce. Nepředá-li nájemce nebytový prostor včas, je pronajímatel oprávněn do nebytového prostoru vstoupit bez přítomnosti nájemce a nebytový prostor na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou uskladněny a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli skladné v obvyklé výši, pokud budou uskladněny dodavatelským způsobem, náklady pronajímateli s tím vzniklé.

**VI.**

**Další ujednání**

* 1. Nájemce souhlasí s tím, aby jeho osobní údaje uvedené v této smlouvě byly shromážděny u pronajímatele a jím užívány výhradně v souvislosti s výkonem práv   
     a povinností pronajímatele vyplývajících z této smlouvy.
  2. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel zpracovával ve smyslu zák. č. 101/2000 Sb. nájemcem touto smlouvou pronajímateli poskytnuté osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě či na jejím základě dále sdělené, a to pro účely plnění této smlouvy a realizaci práv a povinností pronajímatele s tímto plněním spojených, jakož aby pronajímatel tyto údaje poskytl svým obchodním partnerům, kteří mu budou poskytovat služby související s realizací práv a povinností pronajímatele dle této smlouvy. Tento souhlas je poskytnut na dobu určitou na dobu trvání touto smlouvou založeného nájemního vztahu a dále až do doby vyrovnání veškerých závazků stran s touto smlouvou souvisejících. Nájemce prohlašuje, že byl ve smyslu § 11 zák. č. 101/2000 Sb. informován o zpracování jeho osobních údajů za shora uvedeným účelem, jakož i o svých právech souvisejících se zpracováním jeho osobních údajů.

**VII.**

**Závěrečná ujednání**

* 1. V případech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy mezi účastníky řídí ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
  2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Měnit nebo doplňovat text této smlouvy a příloh je možné pouze formou písemných dodatků.
  3. Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením představenstva společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., č. 93/18/20 ze dne 15.12.2020.
  4. Přílohy č. 1 a 2 jsou nedílnou součástí této smlouvy.
  5. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.1.2021.

V Mostě dne: 16.12.2020 V Mostě dne: 16.12.2020

……………………………………… …………………………………..

pronajímatel nájemce

Výpočetní list prostoru Růžová 2071, Most č.pro: 5001

Pronajímatel: Druh: nebytový Podl.: 0 Typ:služby Kvalita standard

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. nájemník: IČO: 00831212

ul. J. Skupy 2522, 434 01 Most Městská správa sociálních služeb

Bank. Spojení: XXXXX koresp.adresa: Barvířská 495, 434 01 Most

Ozn. Místnost Celk. pl. Podl. Pl. Koef. Přep.pod.pl. Zapo.pl.

2 Kulturní s pol. 48,75 48,75 1,000 48,75 48,75

Celkem …… 48,75 48,75 48,75 48,75

Spolubydlící osoby: Dat. Naroz. Užíván od Užíván do Vztah

Osoba 1 01.01.2021

Počet spolubydlících osob ……………………………………………. 1

Období: 1/2021 Měsíční Dat.spl=DUZP: 31.01.2021 Úhrada: složenka Var.symb.:

Typ položky Typ saz. Sazba Kč %DPH DPH Celkem

Vodné stočné B 100,00 100,00 0 0,00 100,00

Teplo B 1755,00 1755,00 0 0,00 1755,00

Úklid B 60,00 60,00 0 0,00 60,00

Společná elektřina B 50,00 50,00 0 0,00 50,00

Ostatní B 70,00 70,00 0 0,00 70,00

Nájem B 1,00 1,00 0 0,00 1,00

RTN B 20,00 20,00 0 0,00 20,00

Serv. Vod. B 30,00 30,00 0 0,00 30,00

**Celkem předepsáno 2086,00 0,00 2086,00**

Podpis pronajímatele Podpis nájemce

Příloha č. 2

**Drobné a běžné opravy**

Tato příloha specifrikuje činnosti a práce zahrnuté pod termíny drobné a běžné opravy a údržby.

Seznam prací:

Elektrické zařízení - oprava , výměna vypínačů čl. proudu

- oprava, výměna zásuvek, tlačítek

- oprava, výměna osvětlovacích těles, jejich součástí

Kování, ztámky - oprava, výmněa klik, tlačítek, zámků, vložek do zámků, závěsů, mezidveřních spojů

Okna, dveře - zasklívání oken

- oprava, výměna dveří – zavíracích mechanismů

- oprava, výměna okenních kliček, závěsů

Truhlářské práce - oprava dřevěných obkladů

Tato příloha č. 2 je nedílnou součástí nájemní smlouvy.