

Dnešního dne uzavřely smluvní strany

město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo nám. 40, PSČ 547 01
IČO 00272868
zastoupené místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Stacionář Cesta Náchod z.ú., se sídlem Na Vyšehradě 67, Babí, 547 01 Náchod
IČO 48653292
zapsaný v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl U, vložka 96
zastoupený ředitelkou Denisou Voborníkovou
jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

tuto

nájemní smlouvu č. SMF/3763/2021
podle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku

čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., a na základě osvědčení notáře o prohlášení NZ 175/1999 ze dne 23.4.1999 vlastníkem budovy Běloves, č.p. 3 - stavba občanského vybavení ve Vítkově ulici v Náchodě, která je součástí stavební parcely č. 322 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 274 m² zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Náchod, katastrální území Běloves u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do užívání nájemci nemovitost specifikovanou v čl. I. bodu 1. této smlouvy (dále také „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen na snímku mapy, která tvoří nedílnou součást a přílohu této smlouvy.

čl. II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. bodu 1. za účelem péče o osoby se zdravotním postižením.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěný.
3. Pronajímatel dále upozorňuje nájemce, že předmět nájmu se nachází ve vnitřním lázeňském území, v ochranném pásmu 1. stupně.

čl. III.
Nájemné

1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla sjednána dohodou.
Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 120.796,-Kč.
2. Počínaje rokem 2022 se nájemce zavazuje toto nájemné platit ve čtvrtletních splátkách po 30.199,- Kč vždy do 20. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet vedený u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu xxxxx pod variabilním symbolem xxxxx.
3. Nájemné za období od nabytí účinnosti této smlouvy do konce roku 2021 se sjednává ve výši 40.265,- Kč. Toto nájemné se nájemce zavazuje zaplatit do 30.11.2021 rovněž na účet u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu xxxxx pod variabilním symbolem xxxxx.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodloužení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodloužení.

čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání svým nákladem udržovat a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá technická zařízení odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.
3. Oznámi-li to pronajímatel ve sjednané lhůtě, tj. tři dny předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné kontroly, opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodloužení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

čl. V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.
2. Nájemce přebírá po dobu trvání nájmu odpovědnost za předmět nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu považují údržbu a opravy do částky 5.000,- Kč v jednotlivém případě.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

5. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava předmětu nájmu nesnese odkladu, náklad při opravě, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů.
5. Nájemce prohlašuje, že zná svoje povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně majetku a požární ochraně a provozně-technických předpisů. Zavazuje se užívat předmět nájmu v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany v předmětu nájmu vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.
6. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby a dále opatřit předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu na vlastní náklady.
7. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
9. V době tří měsíců před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
10. Po dobu trvání smlouvy je nájemce povinen sám si smluvně zajišťovat a hradit přímo příslušným dodavatelům nezbytné služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. dodávku elektrické energie, plynu, odvoz komunálního odpadu, vodné a stočné a jiné služby.
11. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu půjčitele.
12. Bude-li pronajímatel předmět nájmu potřebovat nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat, může se dle dohody stran domáhat předčasného vrácení předmětu nájmu, a to výpovědí dle čl. VI. bodu 3. této smlouvy.

čl. VI.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem se sjednává na dobu **u r č i t o u**, a to od nabytí účinnosti této smlouvy do 31.12.2026.
2. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.

3. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
 - a) má-li být předmět nájmu odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.

Za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neužívá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, neoznámí řádně a včas potřebu oprav, které má provést pronajímatel a pod.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
5. Výpovědní doba je tříměsíční.
7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou dohodou.
8. Dohoda i výpověď smlouvy musí být učiněny písemně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
9. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zplnomocněnému zástupci, předmět nájmu včetně klíčů, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizený a čistý), který odpovídá běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30 dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

VII.

Závěrečné ustanovení

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 6.9.2021, usnesením č. 155/3230/21, pod číslem **9757/2021**.

Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické úřední desky) ode dne 10.8.2021 do dne 25.8.2021. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran. Tato smlouva ruší a nahrazuje smlouvu o výpůjčce č. SMF/2134/2012 ze dne 29.08.2012.

Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy. V případě pochybnosti se má zaslánka za doručenu třetího dne po jejím odeslání, pokud byla zaslána doporučenou poštou na korespondenční adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv pronajímatel (město Náchod).

Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich vážné vůle, určitě, srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu ve čtyřech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Přílohy: snímek mapy

V Náchodě dne

V Náchodě dne

Půjčitel:
Město Náchod

Vypůjčitel:
Stacionář Cesta Náchod z.ú.

.....
zast. místostarostkou
Ing. Pavlou Maršíkovou

.....
zast. ředitelkou
Denisou Voborníkovou