

Nájemní smlouva

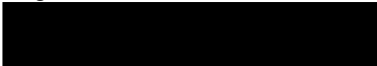

kteřou podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavřeli:

Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupené ve věcech:
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města
Lubošem Čmielem, místostarostou města
- technických: Karin Turkovou, referentkou Odboru správy majetku a rozvoje města
Městského úřadu Jablunkov
telefon: 558 340 661
e-mail: karin.turkova@jablunkov.cz
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

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

Charita Jablunkov

identifikační číslo: 26520923
sídlem: Bukovecká 479, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupená: Mgr. Lucíí Szotkowskou, ředitelkou
telefon: 
e-mail: 

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

Smluvní strany se dohodly takto:

I.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a podle výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem dále specifikovaného pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 3086 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov, a sice pozemku parc. č. 45, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 479, stavba občanského vybavení (dále jen „**budova č.p. 479**“).

2) Předmětem nájmu (dále jen „**předmět nájmu**“) podle této nájemní smlouvy (dále jen „**tato smlouva**“) jsou dále specifikované nebytové prostory nacházející se v 1. podzemním podlaží (dále jen „**1. PP**“) a v 1. nadzemním podlaží (dále jen „**1. NP**“) budovy č.p. 479 o celkové výměře podlahové plochy cca **127,20 m²**, a sice:

- v 1.PP nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy cca 72,60 m²;
- v 1. NP nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy cca 54,60 m².

3) Umístění nebytových prostor, jež jsou součástí předmětu nájmu, v budově č.p. 479 je zřejmé ze situačních výkresů č. D.1.1.b.01 („*Půdorys 1. PP – stávající stav a bourací práce*“) a č. D.1.1.b.02 („*Půdorys 1. NP – stávající stav a bourací práce*“), které jsou součástí projektové dokumentace k záměru rekonstrukce předmětu nájmu blíže specifikované v článku III. této smlouvy. Oba tyto výkresy jsou – jako příloha č. 1 – nedílnou součástí této smlouvy.

4) Pronajímatel prohlašuje, že je za podmínek stanovených touto smlouvou oprávněn přenechat nájemci o jeho nájmu nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu specifikovaný v předchozích odstavcích.

5) Účelem nájmu nebytových prostor podle této smlouvy je jejich užívání nájemcem za účelem provozování služeb v charitativní a sociální oblasti, např. v rámci služby tzv. „*Denního stacionáře sv. Josefa*“ nebo jiných služeb.

6) Nájemce prohlašuje, že je mu současný stav předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy dobře znám, když navíc část těchto nebytových prostor (ale také další nebytové prostory, jež nejsou předmětem nájmu podle této smlouvy a které bude nájemce nadále bezplatně užívat na základě smlouvy o výpůjčce) již v současné době užívá na základě smlouvy o výpůjčce, kterou uzavřel (jakožto vypůjčitel na straně jedné) s pronajímatelem (jakožto půjčitelem na straně druhé) dne 03.05.2017 (dále jen „**smlouva o výpůjčce**“).

7) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že dnešního dne spolu kromě této smlouvy uzavřely také písemný dodatek ke smlouvě o výpůjčce, kterým zúžily původní rozsah předmětu výpůjčky o ty nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy.

II.

Rekonstrukce předmětu nájmu a dotační podmínky

1) Nájemce prohlašuje, že před zahájením řádného užívání předmětu nájmu k výše uvedenému účelu hodlá nejprve se souhlasem pronajímatele provést potřebnou rekonstrukci a stavební úpravy některých nebytových prostor tvořících předmět nájmu, a to v rámci stavby s názvem „*Stavební úpravy a bezbariérovost v Denním stacionáři sv. Josefa*“ (dále jen „**projekt**“).

2) Projekt rekonstrukce nebytových prostor uvedený v předchozím odstavci bude proveden podle projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, zpracované v 12/2020 obchodní společností nodum atelier – na, s.r.o., identifikační číslo 29462525, Nádražní 49, Jablunkov, PSČ 739 91, s hlavním projektantem Ing. arch. Janem Šimkem, autorizovaným architektem v oboru architektura (A1), autorizace č. 04967 (dále jen „**projektová dokumentace**“).

3) Stavební úpravy dle projektu se týkají změny užívání části budovy č.p. 479, a sice některých místností v 1.PP a 1.NP (zadní část objektu) a vyřešení bezbariérového přístupu do „*Denního stacionáře*“. Bezbariérovost bude řešena pomocí nové schodišťové plošiny.

4) Pronajímatel prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy podrobně seznámil s obsahem projektové dokumentace uvedené v předchozím odstavci a že souhlasí s realizací tohoto projektu podle projektové dokumentace a dle podmínek vyplývajících ze stavebního povolení na projekt (či popř. z veřejnoprávní smlouvy se stavebním úřadem nahrazující stavební povolení) a z této smlouvy.

5) Nájemce prohlašuje, že projekt hodlá realizovat s využitím finančních prostředků z dotací z veřejných zdrojů a popř. také na vlastní náklady, tedy bez finanční spoluúčasti pronajímatele na tomto projektu. Nájemce dále prohlašuje a pronajímatel bere na vědomí, že podle vyhlášených dotačních podmínek programu, v jehož rámci hodlá žádat o dotace na tento projekt, je mimo jiné nutné dodržet tyto podmínky:

- Nájemní smlouva musí podle dotačních podmínek nájemce opravňovat k užívání předmětu nájmu nejméně po dobu tzv. udržitelnosti projektu, která činí 10 let od realizace projektu. Tomu odpovídá doba sjednaná v článku IV. odst. 2 této smlouvy, během níž je vyloučena možnost ukončení této smlouvy výpovědí pronajímatele.
- Nájemce je povinen podle dotačních podmínek nejpozději do doby vydání rozhodnutí o poskytnutí dotace doložit poskytovateli také výpis z katastru nemovitostí, na kterém bude nájemce zapsán jako osoba „s *právem hospodaření*“ s nebytovými prostory, které tvoří předmět nájmu. Pronajímatel proto souhlasí se zapsáním nájmu sjednaného touto smlouvou do katastru nemovitostí za podmínek sjednaných v článku VI. této smlouvy.
- Pokud v rámci rekonstrukce a stavebních úprav předmětu nájmu prováděných nájemcem podle projektu dojde k technickému zhodnocení majetku pronajímatele, musí být toto technické zhodnocení zachováno a zůstat v majetku pronajímatele minimálně po dobu udržitelnosti projektu, čemuž odpovídá ustanovení článku IV. odst. 2 této smlouvy.

III.

Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem

1) Smluvní strany se dohodly, že za nájem všech nebytových prostor tvořících předmět nájmu bude nájemce platit pronajímateli na jeho bankovní účet nájemné v celkové výši **12.000,- Kč** (slovy: **dvanáct-tisíc-korun-českých**) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) za kalendářní rok. K takto sjednanému nájemnému nebude pronajímatel účtovat DPH, pokud nájemce nebude plátcem DPH.

2) Takto sjednané roční nájemné bude nájemce hradit pronajímateli prostřednictvím pravidelných měsíčních splátek ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**), splatných vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.

3) Pronajímatel bude pro nájemce zajišťovat služby spojené s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy (dále jen „**služby spojené s nájmem**“), a sice vytápění předmětu nájmu a dodávky do předmětu nájmu elektrické energie, pitné vody a teplé užitkové vody. Úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků si bude nájemce zajišťovat sám na vlastní náklady.

4) Nájemce je povinen spolu s nájemným a ve stejných termínech hradit pronajímateli na jeho shora uvedený bankovní účet také zálohy na služby spojené s nájmem ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za kalendářní měsíc.

5) Při všech platbách podle této smlouvy bude nájemce jako variabilní symbol uvádět své identifikační číslo.

6) Jestliže za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude česká měna nahrazena jinou měnou (např. EUR), smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude po zrušení české měny hrazeno již v této nové měně, přičemž výše nájemného bude přepočtena na tuto novou měnu na základě měnového kursu stanoveného k rozhodnému dni zvláštním zákonem nebo Českou národní bankou.

7) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být počínaje rokem 2023 po uplynutí každého kalendářního roku zpětně měněna (valorizována) s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.

8) K prvnímu zvýšení nájemného podle předchozího odstavce tedy může dojít s účinností od 01.01.2023 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2022. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemci písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude výše uvedený údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen dlužné nájemné doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

9) Pro případ prodloužení nájemce se zaplacením sjednaného nájemného nebo jeho části je nájemce povinen uhradit pronajímateli také smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

IV.

Vznik, doba trvání a ukončení nájmu

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností **od 01.01.2022**.

2) V době **od 01.01.2022 do 31.12.2032** pronajímatel nemá právo ukončit nájem svou výpovědí. Pronajímatel je však oprávněn po celou dobu trvání nájmu od této smlouvy s okamžitou platností písemně odstoupit, pokud bude nájemce podstatným způsobem porušovat své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud:

- bude v prodloužení delším než jeden měsíc se zaplacením sjednaného nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem nebo jejich částí;
- přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do jiného smluvního způsobu užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- bude využívat předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
- i přes předchozí písemné upozornění ze strany pronajímatele bude porušovat některé své další povinnosti vyplývající z této smlouvy;
- podle rozhodnutí insolvenčního soudu se octne v úpadku.

3) Odstoupení pronajímatele od této smlouvy je účinné dnem doručení nájemci oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy. Odstoupením se tato smlouva od začátku ruší.

- 4) Nájemce – a od 01.01.2033 také pronajímatel – je oprávněn nájem kdykoliv i bez udání důvodu ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou. A pokud nájemce nezíská požadovanou dotaci na financování projektu, je oprávněn nájem ukončit výpovědí s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce. Výpovědní doba počne vždy běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5) Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran.
- 6) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně vrátit (včetně všech klíčů) pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 7) V případě prodlení nájemce s vyklizením a protokolárním vrácením pronajímateli předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** (slovy: **pět-set-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemce se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.
- 8) Zánikem této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nejsou nijak dotčeny nároky pronajímatele vůči nájemci na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, na náhradu škody vzniklé na předmětu nájmu, na úhradu dlužného nájemného nebo úhrad za služby spojené s nájmem, jakož i na náhradu bezdůvodného obohacení ve výši sjednaného nájemného, pokud bude nájemce předmět nájmu neoprávněně užívat i po skončení nájmu.

V.

Další práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je zodpovědný za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklou škodu. Nájemce je rovněž povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a řádnou údržbu.
- 2) Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele umístit na budovu č.p. 479 na ul. Dukelské v Jablunkově, resp. ke vchodu do předmětu nájmu, vývěsní štít nebo informace se svými identifikačními údaji a dalšími informacemi (např. o účelu užívání předmětu nájmu a o jeho provozní době), a to na místě určené pronajímatelem, který také může ve svém písemném souhlasu stanovit závazné podrobnosti ohledně vzhledu a velikosti takového vývěsního štítu.
- 3) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vývěsní štít nebo informační tabuli podle předchozího odstavce z budovy na své náklady odstranit a uvést povrch budovy do původního stavu.
- 4) V případě prodlení nájemce se splněním povinností podle předchozího odstavce této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** (slovy: **pět-set-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemce se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.

5) Jakékoliv jiné stavební úpravy, opravy a rekonstrukce ani jiné změny předmětu nájmu s výjimkou umístění vývěsního štítu podle předchozích odstavců a s výjimkou rekonstrukce a stavebních úprav nebytových prostor tvořících předmět nájmu v rámci projektu dle článku II. této smlouvy není nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájemního vztahu nemá nájemce nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu.

6) Provede-li nájemce na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.

7) Smluvní strany se dohodly, že pokud v rámci rekonstrukce a stavebních úprav předmětu nájmu prováděných nájemcem dojde k technickému zhodnocení majetku pronajímatele, musí být toto technické zhodnocení zachováno a zůstat v majetku pronajímatele minimálně po dobu sjednanou v článku IV. odst. 2 této smlouvy.

8) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu, úklid a opravy předmětu nájmu po celou dobu jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemcem a které pronajímatelem, použijí přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, s tím, že částku 1.000,- Kč uvedenou v jeho § 5 (tj. limit nákladů na jednu drobnou opravu) zvyšují na částku **5.000,- Kč** a částku 100 Kč/m² podlahové plochy, uvedenou v jeho § 6 odst. 1, zvyšují na částku **500 Kč/m²**.

9) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného způsobu užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

10) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

VI.

Zápis nájmu do katastru nemovitostí

1) Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 2203 občanského zákoníku dohodly, že nájem předmětu nájmu podle této smlouvy bude zapsán do katastru nemovitostí ke shora specifikovanému pozemku parc. č. 45, a to na dobu **do 31.12.2032**.

2) Pronajímatel nejpozději do jednoho týdne od uzavření této smlouvy připraví a podá na základě této smlouvy jménem obou účastníků návrh na vklad nájmu podle předchozího odstavce do katastru nemovitostí (dále jen „**návrh na vklad do KN**“), k čemuž jej nájemce výslovně zmocňuje.

3) Pronajímatel potvrzuje níže připojenými podpisy svých oprávněných zástupců, že nájemce mu v hotovosti při podpisu této smlouvy uhradil částku **2.000,- Kč** (slovy: **dva-tisíce-korun-českých**) určenou na zaplacení správního poplatku příslušnému katastrálnímu úřadu za podání návrhu na vklad do KN podle předchozího odstavce.

VII. Účinnost smlouvy a registr smluv

- 1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude dnem sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
- 2) Smluvní strany se proto dohodly, že pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však ještě přede dnem vzniku nájmu sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.
- 10) Nájemce bude podle nájemní smlouvy povinen užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a po celou dobu nájmu jen chránit před poškozením a zničením. V případě zničení nebo poškození předmětu nájmu nebo jeho části bude nájemce podle nájemní smlouvy povinen nahradit pronajímateli v plné výši takto vzniklou škodu nebo uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 11) Nájemce dále podle nájemní smlouvy nebude oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu nebo jej přenechat do bezplatného užívání třetí osobě, ani bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úprav či rekonstrukce kromě realizace projektu specifikovaného v článku III. této smlouvy.

VIII. Doložky podle zákona o obcích

- 1) O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Jablunkova na své 76. schůzi konané dne 29.12.2021, a to svým usnesením č. 76/1388.
- 2) Záměr pronájmu nebytových prostor v budově č.p. 479, které jsou součástí předmětu nájmu podle této smlouvy, byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od 17.06.2021 do 05.07.2021.

IX. Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí (a také v případě nájemní smlouvy se budou řídit) příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména pak ustanoveními pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu.
- 2) Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze prostřednictvím písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.
- 3) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, které budou řádně podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran, z nichž po podpisu:

- pronajímatel obdrží dvě vyhotovené této smlouvy, z nichž jedno si ponechá a druhé – opatřené úředně ověřenými podpisy oprávněných zástupců obou smluvních stran – přiloží k návrhu na vklad do KN podle článku VI. této smlouvy;
- nájemce obdrží dvě vyhotovené této smlouvy, z nichž jedno si ponechá a druhé předloží poskytovateli dotace jako jeden z dokladů prokazujících splnění stanovených dotačních podmínek k získání dotace na realizaci projektu.

4) Obě smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, což potvrzují svými níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne

V Jablunkově dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Jiří Hamrozi
starosta města Jablunkova

Mgr. Lucie Szotkowská
ředitelka Charity Jablunkov

Luboš Čmiel
místostarosta města Jablunkova