

Dnešního dne uzavřeli

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

NOMIA z.ú., se sídlem v Hradci Králové, třída Edvarda Beneše 575/90, Třebeš, PSČ 500 12
IČO 03087379

zapsaný v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl U, vložka 8
zastoupený ředitelem Mgr. Miroslavem Bubeníkem
jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

tuto

nájemní smlouvu č. SMF/3801/2021
podle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku

čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 23.3.2020, s vlastnickým právem vloženým do katastru nemovitostí pod č.j. V 1682/2020-605, s právními účinky zápisu ke dni 1.4.2020 vlastníkem stavební parcely č. 886 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 686 m², jejíž součástí je stavba: Náchod, č.p. 665, občanská vybavenost a pozemkové parcely č. 1108/6-ostatní plocha, zeleň o výměře 1.294 m², tedy nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 v obci a katastrálním území Náchod. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že tyto nemovitosti se nacházejí ve vnitřním lázeňském území, v ochranném pásmu 1. stupně.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti uvedené v bodu 1. jsou pojištěny. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s předmětem nájmu specifikovaném v bodu 3. není ničím omezena. Dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technické dokumentace, svého stavebně technického určení, jakož i prohlášení pronajímatele vhodný pro účel nájmu.
3. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání tyto prostory nacházející se v III. nadzemním podlaží domu – stavby Náchod č.p. 665:
 - kancelář (03.14) o výměře 16,05 m²
 - kancelář (03.15) o výměře 13,17 m²(obojí dále jen „**předmět nájmu**“)
Předmět nájmu je zakreslen v plánu prostor - příloha č. 1 smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování společensky užitečné činnosti, zejména k činnosti registrované sociální služby Centrum pro zdravě fungující rodinu.

čl. II.
Nájemné

1. Výše nájemného z předmětu nájmu byla sjednána dohodou.
Roční nájemné bylo dohodnuto ve výši 29.808,- Kč + DPH v zákonné výši.
2. Toto nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně tak, že jednotlivé měsíční splátky ve výši 2.484,- Kč + DPH v zákonné výši budou splatné vždy do každého 20. dne příslušného měsíce na účet u Komerční banky, a.s., pob. Náchod, číslo účtu xxx pod variabilním symbolem xxx.

čl. III.
Služby s nájmem spojené

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na dálkové teplovodní vytápění pronajatých prostor, náklady na dodávku teplé užitkové vody, náklady na vodné a stočné, náklady na energie (osvětlení), úklid a údržbu společných prostor.

Na tyto náklady se zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy, a to:

- na dálkové teplovodní vytápění a dodávku teplé užitkové vody ve výši 1.838,- Kč,
- na vodné a stočné ve výši 256,- Kč,
- na energie, úklid a údržbu společných prostor ve výši 540,- Kč.

Zálohy budou hrazeny spolu s nájemným způsobem sjednaným v čl. II. bod 2.

Do doby samostatného měření spotřeby tepla a teplé vody se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby budovy č.p. 665 propočtenou podle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech ploch v budově č.p. 665. Do doby samostatného měření vodného a stočného se nájemce zavazuje hradit poměrnou část celkové spotřeby budovy č.p. 665 propočtenou podle počtu osob nájemce a jeho klientů k počtu osob (ostatních uživatelů a jejich klientů) v budově č.p. 665 odebírajících vodu. Náklady na energie, úklid a údržbu společných prostor v budově č.p. 665 se nájemce zavazuje hradit v poměrné části dle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech ploch v budově.

Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s dodavatelem elektrické energie a hradit elektrickou energii dle vlastního elektroměru.

2. Přílohou nájemní smlouvy je "Výpočtový list" úhrady záloh za užívání prostoru. "Výpočtový list" tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel vyúčtuje jednou ročně tyto zálohy nájemci a nájemce se zavazuje k úhradě případného nedoplatku ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení dokladu o vyúčtování nákladů za příslušné období. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci případný přeplatek záloh ve stejné lhůtě.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo s placením úhrad za poskytované služby, sjednaly si smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému 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. Oznámí-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 prodlení. 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 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 běžnou údržbu a drobné opravy do částky 5.000,- Kč v jednotlivém případě.
3. Dále se nájemce zavazuje hradit náklady za vymalování pronajatých prostor a úklid pronajatých prostor.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas oznámit obchodní společnosti Správa budov Náchod, s.r.o., Českoskalická 105, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod 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.
6. 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 pronajaté prostory 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.

7. 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.
8. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. 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.
10. 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.
11. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

čl. VI.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Smlouva se uzavírá na dobu **n e u r ě i t o u** s účinností ode dne 1.1.2022, případně dnem uveřejnění v registru smluv, nastane-li tento den později.
2. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď nemusí být odůvodněna.
3. Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby z těchto zvlášť závažných důvodů:
 - a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
 - b) za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují také 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 dle bodu 3. musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
5. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
6. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zmocněnému 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.

7. V případě, že skončí nájemní poměr a nájemce bude odhlašovat elektroměr, plynoměr a pod., zavazuje se podat odhlášku spolu s přihláškou nového nájemce nebo pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady spojené s revizemi, novým zapojením odběrného místa atd.
8. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený nepředá pronajímateli v den skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení splatnou do 14 dnů od data vyúčtování pokuty. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

čl. VII.

Volba práva a příslušnosti soudu

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právní jednání a vztahy, založené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Účastníci se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se smluvní strany dohodly, že příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvního vztahu, bude věcně a místně příslušný obecný soud pronajímatele.

čl. VIII.

Inflační doložka

Nájemné v roce 2023 a v letech následujících může být upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky jednostranně zvyšováno o výši inflace předchozího kalendářního roku, stanovenou inflačním indexem (v návaznosti na růst cen služeb a spotřebního zboží) vydávaným Českým statistickým úřadem v Praze. Toto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje platit ihned od data vyúčtování výše inflace pronajímatelem. Rozdíl již zaplaceného nájemného za období od 1. ledna každého roku do data vyúčtování inflace pronajímatelem, se nájemce zavazuje uhradit do 14 dnů od data vyúčtování.

čl. IX.

Závěrečná ustanovení

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 11.11.2021, usnesením č. 162/3414/21, pod číslem **7236/2020**.

Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické úřední desky) ode dne 20.9.2021 do dne 6.10.2021.

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 v pěti originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.

Přílohy: č. 1 - plán předmětu nájmu
 č. 2 – „Výpočtový list“ úhrady za užívání předmětu nájmu

V Náchodě dne 11.11.2021

V Hradci Králové dne 18.11.2021

Půjčitel:
Město Náchod

Vypůjčitel:
NOMIA, z.ú.

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

.....
zast. ředitelem
Mgr. Miroslavem Bubeníkem