

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.**, ul. 17. listopadu 1074, 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 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**
IČ: 28776658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 824001; VS 82300108; VS 82300316

Nájemce: **Apropo Jičín, o.p.s.**, 506 01 Jičín, Soudná 13, zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl O, vložka 359
zastoupená **Jitkou Královou**, ředitelkou
IČ: 01599682
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem domu čp. 823, 824, který je součástí stp. č. 490/1 a 490/2 v Jičíně, Vrchlického ul. 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 oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 86. zasedání ze dne 19. 4. 2017 přenechává pronajímatel do nájmu nájemci **nebytový prostor označený číslem 1 o výměře 342,40 m²**, nacházející se v 1. PP, 1. a 2. NP domu čp. 823, 824, Vrchlického ul. v Jičíně ve vstupu do čp. 823. Prostor č. 1 sestává z místností: P.01 společenská místnost o výměře 25,53 m², P.02 místnost na kola o výměře 16,08 m², P.03 šatna ženy o výměře 17,57 m², P.04 šatna muži o výměře 17,46 m², P.05 místnost pro VVAČ o výměře 33,34 m², P.11 místnost pro VVAČ - prádelna o výměře 8,78 m², P.1.12 jídelna o výměře 31,19 m², P.1.13 výdej jídel o výměře 15,72 m², P.1.14 místnost pro VVAČ o výměře 29,60 m², P.1.15 chodba o výměře 5,52 m², P.1.16 místnost pro VVAČ o výměře 29,80 m², P.1.19 sprcha ženy o výměře 5,44 m², P.1.20 sprcha muži o výměře 5,60 m², P.1.22 místnost pro VVAČ o výměře 25,25 m², P.1.23 odpočinková místnost o výměře 15,77 m², P.1.24 zádveří o výměře 7,82 m², P.1.28 WC muži o výměře 4,47 m², P.1.29 WC ženy o výměře 3,94 m², P.1.30 předsíň o výměře 12,46 m², 105 nebytový prostor o výměře 15,48 m² a 106 nebytový prostor o výměře 15,58 m². Dále přenechává nájemci nebytový **prostor označený číslem 108 o výměře 33,40 m²**, nacházející se v 1. NP předmětného domu ve vstupu do čp. 823 a nebytový **prostor označený číslem 316 o výměře 14,50 m²**, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží domu ve vstupu do čp. 823. **Celková výměra pronajatého prostoru činí 390,30 m²**. Předmětné prostory přenechává pronajímatel nájemci za účelem poskytování sociálních služeb denní stacionář a sociální rehabilitace pro těžce zdravotně postižené osoby.

4. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

II. Doba nájmu.

Bytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **n e u r č i t o u** , a to počínaje dnem fyzického předání nebytového prostoru pronajímatelem nájemci.

III. Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **93.672,- Kč ročně** (tj. 20,- Kč za 1 m² 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 níže uvedenými variabilními symboly. Nájemné za měsíce květen a červen 2017 v celkové výši **15.612,- Kč** uhradí nájemce nejpozději do 15. 5. 2017, a to na VS 824001 částku 13.696,- Kč, na VS 82300108 částku 1.336,- Kč a na VS 82300316 částku 580,- Kč

Nebytový prostor č. 1 o výměře 342,40 m², nájemné 20,- Kč za 1 m² měsíčně – variabilní symbol pro úhradu nájemného 824001:

ročně	82.176,- Kč
čtvrtletní splátka	20.544,- Kč

Nebytový prostor č. 108 o výměře 33,40 m², nájemné 20,- Kč za 1 m² měsíčně – variabilní symbol pro úhradu nájemného 82300108:

ročně	8.016,- Kč
čtvrtletní splátka	2.004,- Kč

Nebytový prostor č. 316 o výměře 14,50 m², nájemné 20,- Kč za 1 m² měsíčně – variabilní symbol pro úhradu nájemného 82300316:

ročně	3.480,- Kč
čtvrtletní splátka	870,- Kč

Nájemné za všechny nebytové prostory celkem:

ročně	93.672,- Kč
čtvrtletní splátka	23.418,- Kč

2. Výše záloh na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie ve společných prostorách, úklid spol. prostorů, výtah, srážková voda atp.), jsou-li poskytované v souvislosti s užíváním bytového 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. Spotřeba el. energie ve vlastním bytovém prostoru bude měřena samostatně a hrazena nájemcem na základě smlouvy s dodavatelem. Touto smlouvou není rovněž řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.
5. Pro případ prodlení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem úrok z prodlení ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodlení.
6. 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 dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2017.

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 bytové 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 bytové 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 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, popřípadě zabezpečení předmětného prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.

7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných bytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. 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 bytového prostoru a patří pronajímateli.
9. 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.
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných prostorách a jejich okolí pořádek. Nesmí ve společných prostorách ani na přilehlém chodníku odkládat žádné předměty, a to ani dočasně. Bude se rovněž podílet na úklidu přilehlého chodníku, je-li to v domě obvyklé. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých i ve společných prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětných prostorů, především spotřebu el. energie, vodné a stočné, srážkovou vodu, spotřebu plynu, odvoz odpadků, čištění a kontrolu komínů, revize, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.
12. 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. 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. 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), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2, odst. 1 citovaného zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru k uveřejnění, s vyloučením, respektive znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem fyzického předání nebytového prostoru pronajímatelem nájemci (viz. čl. II. smlouvy). Byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetli a seznámili 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 28. 4. 2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Pavel Bílek

.....
Jitka Králová