

Nájemní smlouva

dle ust. § 2201 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 v platném a účinném znění uzavřená mezi smluvní stranami

Pronajímatel:

m ě s t o L i t o v e l, IČ: 00299138, DIČ: CZ00299138
se sídlem v Litovli, nám. Přemysla Otakara 778, PSČ: 784 01
zastoupené starostou panem **V i k t o r e m K o h o u t e m**,
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Litovel, č. účtu 1084741811/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

C h a r i t a Š t e r n b e r k – S t ř e d i s k o L i t o v e l, IČ: 452 38 642,
se sídlem Vítězná 1129, 784 01 Litovel
jednající ředitelkou **I n g. L u d m i l o u Z a v a d i l o v o u**,
bankovní spojení: ČS, a.s., pobočka Litovel, č. účtu 1802861309/0800
(dále jen „nájemce“)

v následujícím znění:

I. Prohlášení vlastníka

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. st. 209 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 796 m², jehož součástí je objekt číslo popisné 763, nám. Přemysla Otakara, obec Litovel, vše v k.ú. Litovel. Uvedená nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 10001.

II. Předmět Smlouvy a účel nájmu

Město Litovel, jako výlučný vlastník shora uvedené nemovitosti, je oprávněno k dispozici s tímto majetkem a tím k uzavření této smlouvy, na jejímž základě přenechává dále upřesněné prostory do užívání nájemci **pro potřeby ubytování a případné poskytování sociálních služeb a nájemce je do svého užívání pro daný účel přijímá.**

Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku.

Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory o celkové ploše 330,50 m² nacházející se v I. a ve II. nadzemním podlaží objektu.

V I. nadzemním podlaží se jedná o prostory o ploše 147,10 m² (vstup a schodiště, chodba, 6 obytných místností, kuchyňka, komora, prádelna, WC muži, WC ženy, sprcha).

Ve II. nadzemním podlaží se jedná o prostory o ploše 183,40 m² (schodiště, chodba, 9 obytných místností, kuchyňka, WC muži, WC ženy, sprcha).

Záměr pronájmu výše uvedených prostor nacházejících se v objektu č. p. 763/1a v Litovli, na nám. Přemysla Otakara byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Litovel v lhůtě od 1. 7. 2022 do 18. 7. 2022, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice „úřední deska“).

Zveřejnění záměru bylo v souladu s přijatým usnesením rady města číslo RM/2653/79/2022 ze 79. schůze Rady města Litovel, konané dne 1. července 2022.

III. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu na období od 1.8.2022 do 31. 7. 2023 je stanovena dohodou smluvních stran, a to ve výši 1,- Kč ročně/m² uvedených prostor, což činí celkem 330,50 Kč slovy: tři sta třicet korun českých padesát haléřů, a je splatné do 31.8.2022.

Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu na období od 1.8.2023 do 31.12. 2023 a následujících kalendářních roků bude sjednávána formou příslušného dodatku k nájemní smlouvě, a to dohodou smluvních stran.

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet vedený u Komerční banky a.s., pobočka Litovel, číslo účtu 1084741811/0100, variabilní symbol 763002, konstantní symbol 308 nebo na pokladně oddělení bytového hospodářství Města Litovel.

Mimo sjednané nájemné je Nájemce povinen hradit podíl na nákladech poskytovaných služeb (dodávku tepla, dodávku el. energie, dodávku vody, odvod a likvidaci odpadních vod) spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“) a to v následujícím rozsahu:

a) dodávka vody, odvod a likvidace odpadních vod v Předmětu nájmu jsou zajišťovány prostřednictvím pronajímatele. Cena za dodávku vody (vodné) a odvod a likvidaci odpadních vod (stočné) bude nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které pronajímateli s dodávkou vody a odvodem odpadních vod vzniknou. Vodné, stočné bude pronajímatelem účtováno na základě odpočtu stavu podružného měřidla spotřeby vody, umístěného v Předmětu nájmu, a aktuálních jednotkových sazeb vodného a stočného stanovených přímým poskytovatelem této Služby.

Nájemce je povinen hradit v průběhu kalendářního roku **pronajímateli na vodné a stočné dohodnuté měsíční zálohové platby ve výši 5.000,-Kč**, splatných na daný kalendářní měsíc předem, a to nejpozději do 1. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet vedený u Komerční banky a.s., pobočka Litovel, číslo účtu **1084741811/0100**, var. symbol **763002** nebo v hotovosti na pokladně oddělení bytového hospodářství města Litovel.

Vyúčtování záloh na vodné a stočné provede Pronajímatel jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů služeb, nejpozději však do 30.4. kalendářního roku následujícího po roce, jehož se vyúčtování týká. Zúčtovacím obdobím bude vždy kalendářní rok. Případný nedoplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu je splatný jednou nebo druhou smluvní stranou na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury), a to do 14 dnů od data vystavení faktury.

b) dodávka elektrické energie v Předmětu nájmu je zajišťována prostřednictvím Městského klubu Litovel. Cena za dodávku elektrické energie bude nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které s dodávkou elektrické energie vzniknou. Spotřeba elektrické energie bude účtována na základě odpočtu stavu podružného měřidla spotřeby el. energie, umístěného v Předmětu nájmu, a aktuálních jednotkových sazeb stanovených přímým poskytovatelem této Služby.

Nájemce je povinen hradit v průběhu kalendářního roku **na spotřebu el. energie dohodnuté měsíční zálohové platby ve výši 20.000,-Kč**, splatných na daný kalendářní měsíc předem, a to nejpozději do 1. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet vedený u Komerční banky a.s., pobočka Litovel, číslo účtu **19-7816970247/0100**, var. symbol **45238642**.

Vyúčtování záloh na spotřebu elektrické energie provede Městský klub Litovel jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů služeb.

Případný nedoplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu je splatný jednou nebo druhou smluvní stranou na základě vystaveného daňového dokladu (faktury), a to do 14 dnů od data vystavení faktury.

c) dodávka tepla a teplé vody v Předmětu nájmu je zajišťována samostatným měřením. Na dodávku těchto služeb si nájemce zajistí smlouvu samostatně s přímým poskytovatelem těchto medií, a to s Městskou teplárenskou společností a.s., Litovel.

Ostatní služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (svoz a likvidace komunálního odpadu, úklid Předmětu nájmu ...) si Nájemce zajišťuje a hradí na základě samostatně uzavřených smluv s přímými poskytovateli těchto služeb.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby řádně a včas ve stanovených termínech. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodloužení v zákonné výši dle platné legislativy za každý i započatý den prodloužení s platbou.

IV. Doba nájmu a ukončení nájmu

Nájem se sjednává na dobu **n e u r č i t o u**, s účinností od **1. 8. 2022**.

Nájem skončí:

- a) písemnou dohodou Smluvních stran;
- b) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě a tam uvedených výpovědních dobách, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

Nájemce i Pronajímatel mají právo tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v tomto případě činí 6 (šest) měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

V. Práva a povinnosti Smluvních stran

Pronajímatel se zavazuje:

- a) zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu;
- b) zajistit Nájemci nerušený přístup do Budovy a Předmětu nájmu;
- c) udržovat Budovu a Předmět nájmu v takovém stavu, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat k účelu dle této Smlouvy;
- d) provádět veškeré opravy nad rámec běžné údržby;

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
- b) umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, které bude Nájemci doručeno nejméně 2 dny předem;
- a) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
- b) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu;
- c) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel;
- d) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu zpět. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran;
- e) nepřenechat Předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele do podnájmu třetí osobě;
- f) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- g) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí;
- h) užívat společné prostory a společná zařízení Budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny.

VI. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu pronajatý dle Smlouvy je předaným pracovištěm nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.

Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „**BOZP**“) a požární ochrany (dále též „**PO**“).

Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu nájmu, revize elektrického zařízení, a dále revize a kontroly spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu, které jsou vlastnictvím Nájemce, a to v souladu s termíny, jež jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady spojené s odstraněním závad zjištěných při revizích a kontrolách, pokud vznikly na majetku pronajímatele opotřebením při běžném provozu. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním zjištěných závad, pokud vznikly na majetku pronajímatele vlivem stáří instalovaného zařízení, únavou materiálu či vadnou instalací prováděnou pronajímatelem.

Nájemce proškolí své pracovníky o platných právních předpisech v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany na úseku životního prostředí a za jejich dodržování ze strany svých zaměstnanců pak ponese odpovědnost.

Pronajímatel provádí ve své režii revize elektřiny, i zajištění revizí požární ochrany, dle standardů a požadavků orgánů státní správy.

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady na odstranění závad zjištěných při prováděných revizích a kontrolách, které vznikly na majetku pronajímatele a byly způsobeny jeho nedbalostí, neodborným zásahem nebo úmyslně.

Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování povinností Nájemce v oblasti PO a BOZP.

VII. Závěrečná ustanovení Smlouvy

Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních majících charakter originálů, z nichž každá ze stran obdrží po dvou výtiscích.

Jakékoliv změny či úpravy této smlouvy mohou být provedeny jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků k této smlouvě.

Pokud ve smlouvě není dohodnuto jinak, lze na obsah nájemního vztahu použít ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.

Uzavření této Smlouvy bylo projednáno a v předloženém znění schváleno Radou města Litovel na její 80. schůzi, konané dne 21. července 2022, usnesením č. RM/2692/80/2022.

Smluvní strany podpisem této smlouvy vyjadřují souhlas s jejím obsahem a prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti nabude jejím zveřejněním v Informačním systému centrálního registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V Litovli dne 27. července 2022

Podpisy smluvních stran:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

Viktor Kohout
starosta města

.....

Ing. Ludmila Zavadilová
ředitelka