

# 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.**, 17. listopadu 1074, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**  
**IČO:** 28776658 **DIČ:** CZ28776658  
**Bankovní spojení:** Komerční banka Jičín  
**Číslo účtu:** 463690247/0100, VS 1082400212:

(dále jen „pronajímatel“)

a

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

(dále jen „nájemce“)

(dále společně jen jako „smluvní strany“)

## I.

### Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem domu čp. 823, 824 stojícím na pozemkových parcelách stp. č. 490/1 a 490/2, ul. Vrchlického v Jičíně. 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 čp. 823, 824 je ve správě obchodní společnosti Správa nemovitostí města Jičína, a.s., která je v souladu se Smlouvou o správě nemovitostí uzavřenou mezi společností a vlastníkem objektu oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 3. zasedání ze dne 23. 11. 2022 přenechává pronajímatel do nájmu nájemci **bytový prostor č. 212 nacházející se ve 3. NP ve vstupu do domu čp. 824 o výměře 25,10 m<sup>2</sup>** (byt č. 212 o velikosti 1 + 1 – pokoj o výměře 12,70 m<sup>2</sup>, předstíň o výměře 2,30 m<sup>2</sup>, kuchyň o výměře 7,20 m<sup>2</sup> a hygienické zařízení o výměře 2,90 m<sup>2</sup>).
4. Shora popsané bytové prostory přenechává pronajímatel nájemci za účelem poskytování sociálních služeb.

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

## **II. Doba nájmu.**

1. Bytové prostory č. 212 popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **u r ě i t o u v délce trvání jednoho roku, a to od 1. 12. 2022 do 30. 11. 2023.**

## **III. Výše nájemného a jeho splatnost.**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **12.048,- Kč ročně** (tj. 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy 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 použitím níže uvedeného variabilního symbolu.

**Bytový prostor č. 212, výměra 25,10 m<sup>2</sup>, nájemné 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně variabilní symbol pro úhradu nájemného 1082400212:**

ročně	<b>12.048,- Kč</b>
čtvrtletní splátka	<b>3.012,- Kč</b>

**Nájemné za měsíc prosinec 2022 ve výši 1.004,- Kč uhradí nájemce nejpozději do 15. 12. 2022.**

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 výpočtovém listu**, který 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.
1. Pro případ prodloužení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem úrok z prodloužení ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodloužení. Smluvní strany prohlašují, že s ohledem na předmět této smlouvy a ve vazbě na sjednaná práva a povinnosti je výše úroku z prodloužení přiměřená a neodporuje dobrým mravům.
5. 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 tak může dojít nejdříve ke dni 1. 7. 2023.

#### **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 zvláště 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 nebytové 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 nebytové 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 nebytových 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 nebytového 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 zvláště 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 z níže uvedených důvodů (viz ust. § 2229 NOZ).

### **Pronajímatel může nájem vypovědět, jestliže nájemce**

- a) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
- c) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro způsob užívání předmětu nájmu a chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, a i přes upozornění nesjedná nápravu.

### **Nájemce může nájem vypovědět, jestliže:**

- a) pronajímatel porušuje povinnosti vyplývající pro něho vůči nájemci z nájemní smlouvy a ani v dostatečně přiměřené lhůtě poskytnuté nájemcem po doručení písemné výzvy, v níž nájemce uvede, v čem spatřuje porušování povinností pronajímatele, nedojde na straně pronajímatele k nápravě
  - b) jestliže nájemce ztratil oprávnění k výkonu činnosti, pro kterou mu byl předmětný prostor pronajat
2. Každá smluvní strana má právo vypovědět nájem předmětných prostor sjednaný na dobu určitou v tříměsíční výpovědní době. Nájem skončí uplynutím tří měsíců, a to ke dni, který se číslem shoduje se dnem, následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla druhé straně doručena nejpozději třetí den po jejím prokazatelném předání k přepravě.

### **V případě, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, a to zejména**

- a) užívá-li nájemce i po předchozí výzvě pronajímatele předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu. Předchozí výzvy pronajímatele není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení.

- b) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, popřípadě nezaplatí-li zálohy na poskytované služby, vyúčtování nákladů na služby nebo i jiná peněžitá plnění
- c) užívá-li nájemce předmětné prostory v rozporu se sjednaným účelem
- d) dá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele, nebo přenechá pronajatých prostorů třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy
- e) provedl-li nájemce v předmětu nájmu změny či úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele a neuvede-li předmět nájmu do původního stavu ihned po doručení výzvy pronajímatele

**má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájem skončí dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.**

**Nájemce může nájem vypovědět bez výpovědní doby, jestliže:**

- a) zčásti zanikne předmět nájmu,
  - b) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný ke sjednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
3. V případě skončení nájmu předmětných prostorů dohodou nebo výpovědí bude předmět nájmu vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.
4. Pokud nájemce neodevzdá pronajaté prostory pronajímateli ke dni ukončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu nákladů ve výši ujednaného nájemného včetně záloh na služby až ke dni skutečného odevzdání prostorů 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. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že za předpokladu zpracovávání osobních údajů se budou řídit Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Údaje budou zpracovávány pro plnění této smlouvy po dobu existence smluvního vztahu, popřípadě do doby vypořádání s tím souvisejících práv a závazků. Budou zpracovávány automatizovaně a v podobě listinné a nebudou poskytovány jiným osobám ani do třetích zemí.
4. 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 v platném znění), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně

metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.

5. Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích případných příloh bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to **dnem 1. 12. 2022**.
7. Smlouva byla vyhotovena ve 4 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž po 2 pare obdrží pronajímatel i nájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly a seznámily 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 29. 11. 2022

**P r o n a j í m a t e l :**

**N á j e m c e :**

.....  
**Ing. Pavel B í l e k**

.....  
**Bc. Jitka K r á l o v á**