**Smlouva o nájmu**

## Město Jindřichův Hradec

IČ: 002 46 875

DIČ: CZ00246875

číslo účtu 19-0603140379/0800

se sídlem Klášterská 135/II, 377 01 Jindřichův Hradec

zastoupené starostou města Mgr. Ing. Michalem Kozárem, MBA

jako **pronajímatel**

a

**Charita Jindřichův Hradec**

IČ: 70810729

se sídlem Arch. Teplého 1306/II, 377 01 Jindřichův Hradec

zastoupena ředitelkou Mgr. Karolínou Píchovou, DiS

jako **nájemce**

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto:

**smlouvu o nájmu**

(dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů)

**Čl. I.**

**Předmět nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 2423/147 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 342 m2, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 1302, vše obec i k.ú. Jindřichův Hradec, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory:

* 1. NP – o výměře 132 m2
* 2. NP – o výměře 243 m2 včetně sociálního zařízení

**Čl. II.**

 **Účel nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v č. I této smlouvy, za účelem provozování sociálních služeb.

Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nemovitostí dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a v tomto stavu je přejímá.

**Čl. III.**

# Nájemné

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

Nájemné za pronajatou nemovitost smluvní strany sjednaly dohodou ve výši 310.000,-Kč za rok, plnění je osvobozené od daně z přidané hodnoty a je splatné měsíčně dle pronajímatelem vystavených faktur, na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., pobočka Jindřichův Hradec, číslo účtu 19-0603140379/0800, variabilní symbol = 9052…….

Pronajímatel je oprávněn změnit jednostranně výši nájemného o roční míru inflace stanovenou na podkladě oficiálních údajů Českého statistického úřadu.

Náklady za elektrickou energii a vodné a stočné bude hrazeno zálohově ve výši 7.000 Kč měsíčně, skutečné náklady za spotřebované energie budou vyúčtovány na základě skutečné spotřeby. Nedoplatek či přeplatek záloh za elektrickou energii a vodné a stočné bude splatné dle vystaveného daňového dokladu.

V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, zejména náklady za úklid předmětu nájmu a okolí, odvoz a likvidace odpadu a telekomunikační služby, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem a úsilím a svým jménem a pronajímatel jim k tomu poskytne nutnou součinnost.

Započne-li či skončí-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

**Čl. IV.**

#  Doba nájmu

# Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.12.2028.

Nájemní vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly, že tento nájemní vztah lze ukončit výpovědí v případě, kdy nájemce poruší hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za hrubé porušení povinností se považuje: neplacení nájemného, poškození předmětu nájmu závažným nenapravitelným způsobem, užívání neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno, přenechání předmětu nájmu třetí osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, opakované hrubé porušení obecně závazných právních předpisů, zejména hygienických a předpisů k ochraně životního prostředí, pokud byl nájemce pronajímatelem na dané hrubé porušení již písemně upozorněn a závadný stav nenapravil ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo oznámení pronajímatele doručeno. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počne běžet následujícím dnem po doručení písemné výpovědi.

Ustanovení o smluvní pokutě dle čl. IV. zůstávají nadále v platnosti.

Nájemce je oprávněn tento smluvní vztah ukončit:

* jestliže stav prostor nebo objektu nebude ve stavu dalšího možného užívání pro daný účel a nebude možná rychlá náprava. Výpovědní doba činí v tomto případě 1 měsíc a počne běžet následujícím dnem po doručení písemné výpovědi pronajímateli.
* pokud pozbude povolení k registraci provozovaných služeb nebo dojde k jeho zániku (nevztahuje se na sloučení nebo fúzi). Výpovědní doba činí v tomto případě 1 měsíc a počne běžet následujícím dnem po doručení písemné výpovědi pronajímateli.

Nájemní vztah lze dále ukončit jednostrannou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Pro případ nesplnění povinnosti nájemce předat předmět nájmu pronajímateli včas a řádně, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve prospěch pronajímatele tak, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-- Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

**Čl. V.**

**Stavební úpravy**

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace, případně umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu informační tabule se svým jménem a o své provozovně.

**Čl. VI.**

**Další podmínky nájmu**

Nájemce si hradí veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod. v budovách, náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých, tak i travních, a také náklady na opravy poškození předmětu nájmu, které způsobil sám, náklady na energie a revize (v předmětu nájmu) a dále provádět na své náklady úklid předmětu nájmu a okolí apod.

Za obvyklé udržování předmětu nájmu se považují též zásahy, kterými se zpomaluje opotřebení předmětu nájmu, předchází následkům fyzického opotřebení a provádění drobných oprav, jejichž cena nepřesáhne 40.000,-Kč bez DPH, každá oprava, výměna zařízení apod. přesahující částku 40.000,-Kč bez DPH bude předem projednána s pronajímatelem a jím písemně odsouhlasena.

Pronajímatel má právo kdykoliv provést kontrolu v předmětu nájmu, jak nájemce předmět nájmu stavebně udržuje a jak dodržuje ustanovení této smlouvy. Tato kontrola musí být nájemci předem ohlášena.

Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé a způsobené činností provozované v předmětu nájmu, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Pronajímatel je povinen včas informovat nájemce o všech zásazích do předmětu nájmu, které budou mít za následek omezení nebo přerušení provozu v předmětu nájmu nebo jeho části.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy.

Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zajišťovat úklid a pořádek, hradit veškeré náklady na opravy a údržbu předmětu nájmu bez nároku na jejich náhradu.

Nájemce odpovídá za zajištění provozu předmětu nájmu a činnost v něm v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy, závaznými nařízeními a opatřeními orgánů státní správy a samosprávy, a to v oblasti požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, ochrany životního prostředí a ostatních předpisů vztahujících se na činnost a provoz předmětu nájmu a vést příslušnou evidenci. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.

Obě strany se dohodly, že nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté nemovitosti přenechat k užívání třetí osobě.

**Čl. VII.**

 **Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých dodatků k této smlouvě. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí pronajímatel.

Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 287/9R/2023 ze dne 22.3.2023. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění.

K platnosti této smlouvy, jakož i veškerým jejím dodatkům, se vyžaduje písemný souhlas ředitele Diecézní charity České Budějovice, jejíž organizační složkou je Charita Jindřichův Hradec.

Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, jeden Diecezní charita České Budějovice a dva pronajímatel.

Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Jindřichově Hradci, dne 30.3.2023 v Jindřichově Hradci, dne 30.3.2023

………….……………………….. ………………………………………..

 za pronajímatele: za nájemce:

Mgr. Ing. Michal Kozár, MBA - starosta Mgr. Karolína Píchová, Dis – ředitelka

**SCHVALOVACÍ DOLOŽKA**

Jiří Kohout, jako ředitel Diecézní charity České Budějovice, se sídlem Kanovnická 404/18, České Budějovice 1, PSČ 370 01, IČO 45018316, uděluje Charitě Jindřichův Hradec, IČO 70810729, souhlas k právnímu jednání, kterým je uzavření Smlouvy o nájmu s Městem Jindřichův Hradec, IČO 00246875, na nebytové prostory v budově č.p. 1302, jež je součástí pozemku parc. č. 2423/147 v obci a k.ú. Jindřichův Hradec, na dobu určitou do 31.12.2028.

V Českých Budějovicích dne 29.3.2023

………….………………………..
Mag. **Jiří Kohout**

ředitel Diecézní charity České Budějovice