**NÁJEMNÍ S M L O U V A**

 ***(dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění)***

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**1/ Město Kaplice**

IČ 00245941

se sídlem Náměstí 70, 382 41 Kaplice

zastoupené Radkem Ježkem, DiS., starostou

 jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „***pronajímatel***“)

**a**

**2/** **Domov pro seniory Kaplice**

IČ 60630213

se sídlem Míru 366, 382 41 Kaplice

zastoupen Mgr. Vladimírou Holczerovou, ředitelkou

 jako nájemce na straně druhé (dále jen „***nájemce***“)

uzavírají podle § 2201 a 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto

**Nájemní smlouvu**

**I.**

**Předmět nájmu a jeho přenechání do nájmu**

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo dle KN 185 o výměře 518 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č. p. 45, stavba pro administrativu, a dále pozemku p.č. dle KN 184 o výměře 103 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 362, rodinný dům, když tyto nemovité věci jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, pro obec Kaplice, okres Český Krumlov, katastrální území Kaplice.

1.2 Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci 11 bytových jednotek a společné prostory v přízemí, prvním a druhém patře domu č. p. 45 a čp. 362 k úplatnému užívání, a to k zajištění poskytování pobytové sociální služby. Jedná se o:

* Byt č. 001, kategorie 1, 1. patro, o výměře 152,31 m2
* Byt č. 002, kategorie 1., 1. patro, o výměře 25,70 m2
* Byt č. 003, kategorie 1., 1. patro, o výměře 25,76 m2
* Byt č. 004, kategorie 1., 1. patro, o výměře 26,75 m2
* Byt č. 005, kategorie 1., 2. patro, o výměře 27,68 m2
* Byt č. 006, kategorie 1., 2. patro, o výměře 25,60 m2
* Byt č. 007, kategorie 1., 2. patro, o výměře 32,67 m2
* Byt č. 008, kategorie 1., 2. patro, o výměře 28,86 m2
* Byt č. 009, kategorie 1., 2. patro, o výměře 26,03 m2
* Byt č. 010, kategorie 1., 2. patro, o výměře 25,76 m2
* Byt č. 011, kategorie 1., 2. patro, o výměře 26,75 m2
* Společné prostory, přízemí, o výměře 86,78 m2
* Společné prostory, 1. patro, o výměře 369,4 m2
* Společné prostory, 2. patro, o výměře 272,3 m2

(dále jen též jako **„*Předmět nájmu*“**)

1.3. Nájem se sjednává za podmínek uvedených dále v této smlouvě. Nájemce je vedle předmětu nájmu oprávněn též užívat jeho vybavení, které bude popsáno v soupisu vybavení předmětu nájmu. Rozsah práv užívat předmět nájmu určuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**II.
Doba a účel nájmu**

2.1 Nájemní smlouva, a tedy i nájem, se sjednávají na **dobu neurčitou od 01.05.2023.**

2.2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pro účely poskytování pobytových služeb osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku a zdravotního stavu, a které již potřebují určitou pomoc, podporu, případně plné zajištění svých základních potřeb, které nemohou být zajištěny jejich rodinou či terénními nebo ambulantními sociálními službami.

**III.
Nájemné a zálohy na plnění spojené s užíváním předmětu nájmu**

3.1 Celková výše nájemného za Předmět nájmu se sjednává tak, že činí částku **43.240,- Kč měsíčně.** V rámci sjednané výše nájemného je zahrnuto i právo užívat vybavení předmětu nájmu, když pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu lze užívat k bydlení.

3.2 Dodávky elektrické energie a tepla je nájemce povinen si zajistit samostatnými smlouvami s příslušnými dodavateli těchto služeb. Náklady za odebranou vodu budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány za předcházející rok a to ve lhůtě 14 dnů od okamžiku, kdy pronajímatel obdrží vyúčtování od dodavatele. Nájemce je povinen uhradit tyto náklady do 14 dnů od obdržení vyúčtování od pronajímatele.

3.3 Nájemné se platí každý měsíc, a to nejpozději do patnáctého dne za uplynulý měsíc.

3.4 Platby nájemného je nájemce povinen platit na účet číslo 029022-0580009369/0800 pod VS 3110360 vedený u České spořitelny a.s.

3.5 Dle ustanovení § 1802 občanského zákoníku je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úroky z prodlení v zákonné výši, nezaplatí-li nájemné včas.

3.6 Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. květnu příslušného roku jednostranně navýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

3.7 Povinnost platit nájemné vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu bez ohledu na okamžik nastěhování nebo vyklizení bytu. Pokud však nájemce předmět nájmu užívá i po skončení nájmu, pak povinnost platit nájemné zaniká teprve dnem, kdy nájemce předmět nájmu vyklidí a předá pronajímateli.

**IV.
Práva a povinnosti nájemce**

4.1 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

4.2 Drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Definice drobné opravy je stanovena v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

O opravách nad rámec drobných oprav se nájemce zavazuje pronajímatele informovat, a to nejpozději do tří dnů ode dne jejich zjištění. Na postupu opravy se pronajímatel a nájemce dohodnou. Bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn sám opravu zahájit.

4.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn předmět nájmu dále podnajmout pouze pro poskytování pobytových služeb osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku a zdravotního stavu, a které již potřebují určitou pomoc, podporu, případně plné zajištění svých základních potřeb, které nemohou být zajištěny jejich rodinou či terénními nebo ambulantními sociálními službami.

4.4 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s dobrými mravy a s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Pokud nájemce, nebo osoby, které se v předmětu nájmu či v budově č. p. 45 pohybují se souhlasem nájemce, způsobí závady nebo poškození, je povinen uvést vše do původního stavu a škodu odstranit na vlastní náklad. Pokud tak neučiní do 14 dnů od škodné události, je oprávněn tak učinit pronajímatel a vzniklé náklady předepsat k úhradě nájemci.

**4.5** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení přístup do předmětu nájmu a dalších prostor, jež jsou předmětem nájmu, zda jsou užívány řádným způsobem. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel provede kontrolu užívání předmětu nájmu zpravidla jednou ročně, když pronajímatel nájemce o termínu kontroly bude vždy informovat nejméně 5 dní před konáním této kontroly.

**V.**

**Skončení nájmu**

5.1Způsoby skončení nájmu:

 *výpovědí:*

* ze strany pronajímatele nebo nájemce dle ustanovení §2231 NOZ za dodržení 12 měsíční výpovědní lhůty
* ze strany pronajímatele dle ustanovení § 2288 a § 2291 NOZ s tím, že u § 2288 OZ smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce 9 měsíců

**VI.
Zvláštní ujednání**

6.1 Při zániku nájemního poměru je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal (s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě).

6.2. Při prodlení nájemce se splnění povinnosti dle odst. 6.1.je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty.

6.3 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

7.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro obě smluvní strany, co se práv a povinností týče, příslušná ustanovení občanského zákoníku, předpisů jeho provádějících a doplňujících. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Platnosti a účinnosti smlouva nabývá dnem podpisu.

7.2 Smlouva jest sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.

7.3 Strany se s obsahem smlouvy seznámily a prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich jasnou a svobodnou vůli, což zde stvrzují svými podpisy.

7.4 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je na základě ust. § 2 odst. 1 a ust. § 4 zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, subjektem povinným poskytovat na žádost třetí osoby informace vztahující se k působnosti pronajímatele. Nájemce uděluje pronajímateli souhlas k tomu, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě byly poskytnuty třetím osobám na jejich žádost.

7.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem připojení podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v informačním systému v registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v plném rozsahu v registru smluv na Portále veřejné správy dle zák. č. 340/3015 Sb., o registru smluv.

7.7. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu města Kaplice dne 21.03.2023 a z úřední desky sejmut dne 06.04.2023.

7.8 Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Kaplice dne 17.04.2023 usnesením č. 303.

 Přílohu této smlouvy tvoří soupis vybavení předmětu nájmu.

V Kaplici dne 18.4.2023

……………….......................... ……………………………

 Radek Ježek Dis, Mgr. Vladimíra Holczerová

 starosta ředitelka

*(pronajímatel) (nájemce)*

Příloha:

- soupis vybavení předmětu nájmu