**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU**

**Město Třeboň**

IČ 00247618

na adrese Palackého nám. 46, Třeboň, 379 01 Třeboň II

zastoupené panem PaedDr. Janem Váňou, starostou města

bankovní spojení xxx, č. ú. xxx

VS platby nájemného č. 3155200300

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

a

**Charita Třeboň**

IČ 26520991

se sídlem Chelčického 2, Třeboň, 379 01 Třeboň II

zastoupená paní Mgr. Danou Zavadilovou, ředitelkou

zapsaná v rejstříku evidovaných právnických osob vedeném u Ministerstva kultury pod ev. č. 8/1-05-712/1998 od 01.01.2015

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

(společně také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto

**SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU**

(dále jen „**smlouva**“)

**Prohlášení vlastníka**

### Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. KN 623/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 124 m2, zapsaného na LV č. 10001 pro obec Třeboň, kat. území Třeboň u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, jehož součástí je stavba občanského vybavení – budova č. p. 2 (dále také jako „**objekt**“), v níž je umístěn nebytový prostor, vše na adrese Chelčického 2, 379 01 Třeboň II.

**Schvalovací doložka**

Rada města Třeboně svým usnesením č. 210/2023-13 ze dne 12.04.2023 schválila uzavření nájemní smlouvy mezi městem Třeboň (jako pronajímatel) a Charitou Třeboň, Chelčického 2/II, 37901 Třeboň, IČ: 26520991 (jako nájemce) na nebytový prostor v budově čp. 2/II, Chelčického ulice, Třeboň, která je součástí pozemku p. č. KN 623/1 k. ú. Třeboň. Jedná se o nebytový prostor o výměře podlahové plochy 28,00 m2. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou za účelem provozování sociálních služeb – Střediska pomoci.

Nájemné bude stanoveno ve výši 720,00 Kč/m2/rok a bude každoročně valorizováno počínaje rokem 2024 o míru inflace za předcházející rok. Náklady na služby související s užíváním nebytových prostor bude hradit nájemce.

**Předmět smlouvy a účel nájmu**

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné v objektu podle čl. I. této smlouvy, a to o celkové výměře podlahové plochy 28 m2 (dále jen „**předmět nájmu**“, nebo „**pronajaté prostory**“).
2. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně za účelem provozování sociálních služeb souvisejících s předmětem činnosti nájemce.
3. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se seznámil s technickým stavem předmětu nájmu, a že tento mu byl předán ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

**Doba nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností **ode dne podpisu protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor**.

**Nájemné a jiné platby**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se dohodou smluvních stran sjednává za cenu ve výši 720 Kč/m2/rok.
2. Nájemné bude činit částku celkem ve výši **20 160 Kč/rok** (slovy: dvacet tisíc jedno sto šedesát korun českých ročně).
3. Nájemné uvedené v odst. 2 tohoto článku je splatné v měsíčních splátkách uvedených ve splátkovém kalendáři, který pronajímatel nájemci zašle formou sdělení, přičemž takové sdělení (splátkový kalendář) bude nájemcem akceptováno.
4. Smluvní strany se dohodly, že v částce sjednaného nájemného dle odst. 2 tohoto článku není zahrnuta cena za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tj. kupříkladu el. energie, odvoz komunálního odpadu, koncesionářské poplatky za televizi a rozhlas apod. Náklady na služby budou nájemcem hrazeny přímo dodavatelům těchto služeb.

V případě **vodného a stočného** bude nájemce platit pronajímateli pravidelné **měsíční zálohy** částkou ve výši **200 Kč** (slovy: dvě stě korun českých), v případě topení bude nájemce platit pronajímateli pravidelné **měsíční zálohy** částkou ve výši **1 100 Kč** (slovy: jeden tisíc jedno sto korun českých). Tyto zálohy budou zúčtované v daňovém dokladu (faktuře) za cenu služeb, kterou pronajímatel předloží nájemci vždy do konce měsíce dubna běžného roku za rok právě uplynulý.

1. Úhrady za nájemné budou nájemcem hrazeny měsíčně v běžném měsíci v termínech odpovídajících splatnosti pro příslušný měsíc dle splátkového kalendáře uvedeného v odst. 3 tohoto článku. Zálohy na vodné a stočné a vytápění dle odst. 4 tohoto článku budou nájemcem hrazeny v termínech splatnosti vystavovaných zálohových faktur.
2. Nájemné bude počínaje rokem 2024 každoročně valorizováno o částku odpovídající míře inflace oznámené Českým statistickým úřadem za rok předchozí. Výši takto valorizovaného nájemného oznámí pronajímatel nájemci formou sdělení, kterým se rozumí splátkový kalendář s uvedením výše splátek a celkové výše nájemného. Takové sdělení (splátkový kalendář) bude nájemcem akceptováno.
3. Pro případ prodlení s platbou nájemného si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení. Úrok z prodlení bude hrazen nájemcem v běžné platební lhůtě 14 dnů od výzvy pronajímatele. V případě nezaplacení má pronajímatel kromě práva vymáhat dlužné částky soudní cestou i právo bezodkladného odstoupení od smlouvy.
4. Dnem úhrady se rozumí den připsání celé výše nájemného na účet pronajímatele.

**Opravy a udržování předmětu nájmu**

1. Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu nájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu, jejichž soupis je obsahem Přílohy č. 1 k této smlouvě, která je její nedílnou součástí.
3. Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.
4. Veškeré úpravy nebytových prostor bude hradit nájemce, přičemž pronajímatel si vyhrazuje právo rozhodnout, zdali v případě ukončení nájemní smlouvy uvede nájemce prostory do původního stavu nebo zda prostory přenechá pronajímateli rovněž s úpravami, které provedl.
5. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají pronajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel. Nájemce je povinen zajistit úklid pronajímaných prostor na svůj náklad.

**Reklamní tabule a označení**

1. Nájemce je oprávněn umístit na pronajatých prostorách v místech určených pronajímatelem reklamní tabule. Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na pořízení a instalaci reklamních tabule hradí nájemce.
2. Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po předešlé konzultaci s pronajímatelem a s přihlédnutím k jeho stanovisku.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Kromě povinností uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy, popřípadě vyplývajících také z příslušných právních předpisů, se smluvní strany dohodly na tom, že:
   1. pronajímatel je povinen zejména
      1. předat na základě předávacího protokolu nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání a umožnit mu po dobu platnosti této smlouvy užívání předmětu nájmu za podmínek a způsobem určených dle této smlouvy,
   2. nájemce je povinen zejména
      1. řádně a včas platit nájemné,
      2. pronajaté prostory užívat výlučně ke smluvenému účelu,
      3. užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře,
      4. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení,
      5. dodržovat pokyny pronajímatele, pokud se jedná o protipožární opatření,
   3. nájemci se zakazuje
      1. dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, podvýpůjčky nebo do jiného užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
      2. provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pakliže by nájemce takové úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele provedl, je povinen je na výzvu pronajímatele ihned odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu.

# Odpovědnost za škodu

1. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za veškeré škody, které na předmětu nájmu vznikly během trvání nájmu a v souvislosti s ním úmyslně nebo z nedbalosti. Dále odpovídá za škody, které budou způsobeny užíváním předmětu nájmu během trvání nájmu a v souvislosti s ním vůči třetím osobám. Stejně tak nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu po dobu jeho trvání jednáním třetích osob. Této odpovědnosti se nelze zprostit.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného na předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům, nebo jiným osobám vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

# Skončení nájmu

1. Pronájem předmětu nájmu zanikne
   1. písemnou dohodou obou smluvních stran,
   2. písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, když výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručená druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
2. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou smluvenému účelu a okolnostem užívání nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce hrubým způsobem poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě.
3. Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

# Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není sjednáno jinak, řídí se vzájemné vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, stanovené touto smlouvou, příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv, ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, zajistí pronajímatel. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním obsahu této smlouvy.
3. K platnosti této smlouvy včetně jejich změn a doplnění (dodatků) je potřeba písemná forma. Jakákoliv vedlejší ujednání, nejsou-li učiněna v písemné formě, jsou neplatná.
4. Pokud by se stala ustanovení této smlouvy neplatnými, a to z jakéhokoli důvodu, nebude tím dotčena platnost uzavřené smlouvy jako celku s přihlédnutím k ostatním ustanovením. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě bez prodlení sjednají náhradní ustanovení, která nahradí ustanovení neplatná, a kterými bude zaručeno dosažení věcného i právního účelu uzavřené smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) nájemce.
6. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Třeboni ve dnech od 07.03.2023 do 31.03.2023.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Příloha č. 1 – drobné opravy, revize

V Třeboni dne 17.04.2023 V Třeboni dne 27.04.2023

za pronajímatele za nájemce

**Město Třeboň Charita Třeboň**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PaedDr. Jan Váňa, starosta Mgr. Dana Zavadilová, ředitelka