**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

**Hospicová péče sv. Kleofáše, o.p.s.**

IČ: 22707328

DIČ: CZ22707328

se sídlem Svatopluka Čecha 20 Třeboň II, 379 01 Třeboň, vchod z ulice Na Sadech

zastoupena ředitelkou Irenou Kalnou

jako **nájemce**

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto:

**smlouvu o nájmu**

**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 bývalé ordinace o výměře 71,7 m2.

**Čl. II.**

**Účel nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v č. I této smlouvy, za účelem provozování zdravotnického zařízení – mobilní paliativní péče, zajištění 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 25.905 Kč za rok včetně DPH 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 = 905200193.

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 budou hrazeny zálohově ve výši 3.000 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 splatný 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 od 1.9.2023 do 31.12.2028.

Smluvní strany se dohodly, že tento nájemní vztah lze ukončit výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 měsíc a počne běžet následujícím dnem po doručení písemné výpovědi. V případě odstoupení od smlouvy se nájemní smlouva ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení.

Nájemní vztah lze dále ukončit jednostrannou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

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 předmětu nájmu a také náklady na opravy poškození předmětu nájmu, které sám způsobil, náklady na energie a revize 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 odsouhlasena.

Pronajímatel prohlašuje, že veškeré revize jsou k datu podpisu smlouvy platné a na základě žádosti nájemce předloží nájemci taxativní výčet požadovaných revizí s uvedením nejbližšího termínu k jejich posouzení; následující termíny k provedení revizí je povinen evidovat nájemce. Nájemce nenese odpovědnost za výsledek revizní zprávy.

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.

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 na své schůzi dne 23.8.2023 usnesením č. 781/25R/2023.

Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění.

Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce 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 30.8.2023 v Jindřichově Hradci dne 1.9.2023

………….……………………….. ………………………………………..

 za pronajímatele: za nájemce:

Mgr. Ing. Michal Kozár, MBA - starosta Irena Kalná - ředitelka