**Statutární město** **Jablonec nad Nisou**,

se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou, IČ 262 340

zastoupené **Ing. Milošem Velem**, primátorem města

jako*pronajímatel* na straně jedné

**a**

**Fokus Liberec o. p. s.**

se sídlem: Nezvalova 662/18, Liberec XV – Starý Harcov, 460 15

jednající: PhDr. Jana Horáková, ředitelka

IČ: 46749411

jako *nájemce* na straně druhé

*uzavírají ve vzájemné shodě tuto*

**nájemní smlouvu**

**č. SO/2023/0194**

ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem mimo jiné p. p. č. 1249, jejíž součástí je stavba č. p. 1376 (Dlouhá 25A) v k. ú. Jablonec nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. a obec Jablonec nad Nisou.

II.

A) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor bytové jednotky č. 1 o velikosti 1+2 s příslušenstvím v objektu Dlouhá 25A/1376, Jablonec nad Nisou, specifikovaném v čl. I. této smlouvy, o celkové výměře 79,35 m2(dále jen „předmětný prostor“). Příslušenství bytu je popsáno v evidenčním listu pro výpočet úhrady za užívání bytu (dále ve smlouvě jako „evidenční list“), který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

B) Účelem nájmu je podpora samostatného bydlení pro klienty z Jablonce nad Nisou.

C) Záměr obce pronajmout předmětný prostor byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn na úřední desce města od 3. 4. 2023 do 21. 4. 2023 a následně byl pronájem předmětného prostoru v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) téhož zákona schválen usnesením rady města na jejím 14. zasedání konaném dne 2. 5. 2023 pod číslem RM/194/2023.

III.

A) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a služby spojené s nájmem v měsíčních splátkách. O výši nájemného rozhoduje rada města. Výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou vždy uvedeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Jistota nebude hrazena.

B) Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby pravidelně měsíčně na účet pronajímatele č. 1298200287/0100, VS 137601, u Komerční banky, a.s., pobočka Jablonec nad Nisou. Splatnost nájemného a záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je stanovena do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

C) V případě nezaplacení nájemného a záloh za služby ze strany nájemce řádně a včas, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho i úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného má pronajímatel postupem dle § 2228 obč. zák. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

IV.

A) Nájemní poměr založený touto smlouvou vzniká dnem 01.06.2023

B) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

C) Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

a) výpovědí smluvních stran dle § 2312 a násl. občanského zákoníku

b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou

c) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a §2220 odst. 2 obč. zákoníku a důvodů dále uvedených ve smlouvě

d) dohodou smluvních stran.

D) Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., nebude použito.

V.

A) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmětný prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí předmětného prostoru ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání potvrzuje.

B) Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětného prostoru. Za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětného prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

1. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují (bez ohledu na výši nákladů) :

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

f) opravy měřičů tepla a teplé vody dále opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f)

1. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětného prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích v bodě i., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
2. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětného prostoru jsou náklady na udržování a čištění předmětného prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětného prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě i. písm. f) (např. plynospotřebičů, apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

C) Nájemce je oprávněn užívat předmětný prostor pouze k účelu smluvenému v této smlouvě. V případě užívání předmětného prostoru k jinému, než dohodnutému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je povinen užívat předmětný prostor tak, aby na něm nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli hrozí či přímo vzniká škoda, může pronajímatel, po předchozím písemném upozornění a nezjednání nápravy nájemcem v přiměřené lhůtě uvedené v upozornění, od smlouvy odstoupit.

D) Všechny úpravy předmětného prostoru může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad, nájemce nemá právo na náhradu nákladů za provedené práce.

E) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, tj. dbát mimo jiné ust. zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.

F) Nájemce se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu pronájmu (např. elektroinstalace, hasicí přístroje apod.) a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla. Potvrzení o splnění těchto povinností je nájemce povinen předložit zástupci pronajímatele (oddělení správy bytových domů) bez zbytečného odkladu po jejich vyžádání.

G) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětného prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. V případě užívání předmětného prostoru k jinému než dohodnutému účelu je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětného prostoru z důvodů dle § 2219 a § 2233 obč. zák. (zejména za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, odečtu měřidel tepla, teplé vody a energie, za účelem prohlídky předmětného prostoru v době tří měsíců před skončením nájmu.)

VI.

Nájemce je oprávněn pro účely uvedené v čl. II. B byt podnajímat. V případě podnájmu je nájemce povinen neprodleně písemně sdělit pronajímateli počet a jména podnájemců.

VII.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmětný prostor pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k pronajímatelem povoleným úpravám do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Nepředá-li nájemce v této lhůtě předmětný prostor, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného a dále škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

VIII.

A) Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

B) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel.

C) Účastníci prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepodléhá obchodnímu tajemství ani není jinak chráněné právními předpisy z hlediska důvěrnosti. Znění smlouvy lze v plném rozsahu zveřejnit (vyjma osobních údajů, které zveřejnit nelze).

D) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou písemných očíslovaných dodatků odsouhlasených oběma účastníky smlouvy. Případné dodatky tvoří nedílnou součást této smlouvy.

E) Účastníci se zavazují, že případné spory vzniklé z této smlouvy, jakožto i spory související s její platností či neplatností anebo výkonem práv a povinností z této smlouvy vyplývající a s ní související se pokusí řešit zprvu smírnou cestou a vzájemnou dohodou. Pro řešení sporů smírnou cestou si sjednávají za závaznou písemnou formu, kdy bude učiněno za dosti, když úkon ke smíru směřující bude učiněn elektronicky.

F) Účastníci shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Liberci dne …………………………….. V Jablonci nad Nisou dne ………………….

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

Fokus Liberec o. p. s. statutární město Jablonec nad Nisou

PhDr. Jana Horáková Ing. Miloš Vele

ředitelka primátor města