

Smlouva o nájmu

Uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky:

- 1) **SJM Ing. Eliška Franc a Martin Franc a Jiří Mrázek**
Sukova 699, Votice, 259 01 / Luční 1013, Votice, 259 01
telefonní číslo: 605887777 / 602184597 / 604265798
e-mail: eliska.franc@seznam.cz / franc.martin@icloud.com / jirkamrak@seznam.cz
bankovní spojení: 2002864557/2010
(dále v textu jen jako "pronajímatel") na straně jedné

a

- 2) **ICSS Odlochovice**
zastoupené Mgr. Janou Petranovou, ředitelka
IČO: 70875324
se sídlem Odlochovice 1
257 03 Jankov
bankovní spojení: 2001520007/6000
(dále v textu jen jako „nájemce"), na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve vlastnictví: budovu č.p.1019, Luční, Votice, 259 01 (dále v textu jen jako „nemovitost“).
2. V budově specifikované v předchozím odstavci se nachází prostory sloužící k bydlení.
3. Nájemce je subjektem poskytujícím služby v souladu se zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 505/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a má zájem najmout si výše uvedenou nemovitost k tomu, aby tuto mohl dle svého uvážení využívat pro ubytování svých klientů sociální pobytové služby domov pro osoby se zdravotním postižením a chráněného bydlení.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti touto smlouvou RD do nájmu, specifikovaný v odst. 2 tohoto článku, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Předmětem nájmu, dle této smlouvy, je RD, který se nachází v č.p. 1019 ul. Luční, Votice, specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy. Jedná se o RD se dvěma byty 3+kk s příslušenstvím (kuchyňskou linkou, WC s koupelnou) z toho jeden byt v 1.NP a jeden byt v 2.NP. Celková výměra podlahových obytných ploch RD činí 135 m².
Výměra bytu č. 1 (1.NP) je celkem 75 m². Pokoj č. 1. 12 m², pokoj č. 2. 13,4 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 33 m², koupelna s WC 6,8 m², chodba 4,4m², předsíň 5,32m².
Výměra bytu č. 2 (2.NP) je celkem 62m². Pokoj č. 1. 11 m², pokoj č. 2. 12m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 27 m², koupelna s WC 4,7m², chodba 7,3 m².
Užívat nájemcem je dále možné venkovní prostory – zahradu a parkovací stání před domem.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozích odstavců.

4. Předmět nájmu je pronajímání nájemci za účelem jeho využití pro poskytování sociální pobytové služby domov pro osoby se zdravotní postižením a chráněné bydlení osob s mentálním nebo kombinovaným postižením (dále jen „klienti nájemce“). Nájemce je oprávněn stanovit, kdo z klientů nájemce bude v nemovitosti pobývat. V budově může společně pobývat zaměstnanec nájemce, které určí nájemce, jenž bude zajišťovat podporu a péči klientům dle jejich individuálních potřeb.
5. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do užívání dle této smlouvy přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit náklady v souladu s článkem IV. této smlouvy.
6. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany **Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu – Příloha č. 1** této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

III.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení, jistota

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které je stanoveno vzájemnou dohodou stran činí **32.400,- Kč** měsíčně za RD (slovy třicet dva tisíc čtyři sta korun českých). Nájemné se skládá ze složek 2 x 16.200,- Kč měsíčně (slovy šestnáct tisíc dvě stě korun českých) za byt 3+kk v 1. NP. a byt 3+kk ve 2. NP.
2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly v souladu s §2254 Občanské zákoníku na složení vratné jistoty, kterou nájemce složil pronajímateli ve výši 1 měsíčního nájmu, tj. částku ve výši **32.400,- Kč** (slovy: třicet dva tisíce čtyři sta korun českých) bezprostředně po podpisu této smlouvy o nájmu. ,kterou pronajímatel nájemci vrátí; započte si přitom, co mu nájemce případně dluží. Při prodlení nájemce s úhradou této vratné jistoty je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit. Tato jistota (neúročena), je vratná nájemci po skončení nájmu, a to do 15 dnů od provedení nejbližšího následujícího vyúčtování ročních záloh a služeb pronajímatelem po ukončení nájemního vztahu s tím, že z ní budou odečteny případné nedoplatky nájemného a úhrad za služby v souvislosti s nájmem domu, náklady potřebné na provedení oprav v domě v souvislosti s újmou způsobenou nájemcem, nebo náhrada této újmy. Vratnou jistotu uhradí nájemce neprodleně po podpisu této smlouvy na **bankovní účet pronajímatele č. 2002864557/2010**.
3. Nájemné za příslušný kalendářní měsíc je splatné vždy **do 15. dne** stávajícího kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to na **bankovní účet pronajímatele č. 2002864557/2010** Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
4. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz odpadu dle příslušné městské sazby aktuální v daném roce, internet. **Zálohy budou hrazeny na účet č. 2002864557/2010 ve výši: 5.000 Kč**. Vyúčtování bude prováděno jedenkrát ročně v prvním kvartálu následujícího roku.
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2025 oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
6. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného, je tento povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení takové platby.

IV.

Náklady na služby, splatnost, způsob placení a způsob vyúčtování

1. Cena za služby uvedené v čl. III. bodu 4. této smlouvy, si pronajímatel stanovuje sám v rámci sjednané smlouvy s dodavatelem za elektrinu a zálohou ve výši **5.000,- Kč měsíčně včetně DPH** za vodné a stočné a internet a je složena z následujících položek:
 - **elektrická energie** **3000,- Kč**
 - **vodné a stočné** **2000,- Kč**

- **Internet**

vyúčtování 1x ročně dle faktury

2. Nájemce zálohu na služby za příslušný kalendářní měsíc uhradí vždy **do 15. dne** stávajícího kalendářního měsíce, ve kterém služby užívá, a to na **bankovní účet pronajímatele, č. 2002864557/2010**, spolu s nájemným. Záloha se považuje za zaplacenou okamžikem připsání na účet.
3. Skutečné náklady za ceny služeb uvedených v čl. III. bodu 4. budou pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně podle skutečné spotřeby služeb. Odvoz odpadu bude vyúčtován dle aktuálního sazebníku platného pro Votice.
4. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení vyúčtování.
5. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv jednostranně upravit výši záloh za služby spojené s užíváním prostor dle skutečné měsíční spotřeby. V takovém případě je však povinen toto oznámit včas nájemci.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

1. řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
2. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
3. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
4. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (jakož i vymalování místností);
5. provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž **cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,-Kč za jednotlivý byt**; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
6. provést případné změny v předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a tuto změnu provést na svůj náklad;
7. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; Náklady na provedení revizí elektrických zařízení si zajišťuje nájemce sám a své náklady, vyjma revize rekuperace, podlahového topení a dalších zařízení zajišťující bezproblémové užívání domu.
8. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
9. nájemce se zavazuje zajistit si do 15 dnů od uzavření této smlouvy na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku a zdraví třetích osob, případně pojištění provozní činnosti a zásob nájemce obvyklým způsobem. Pokud si nájemce takové pojištění nezřídí, je sám pak plně odpovědný za takovou škodu v tomto odstavci popsanou.
10. v případě skončení nájmu dle této smlouvy se zavazuje nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
11. odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení
12. zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází nebytové prostory,
13. zajistit, že on, jeho spolubydlíci a návštěvy budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách bytu a společných prostorách,

2. Pronajímatel je povinen:

1. předat nájemci předmět pronájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
2. provádět pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu, vyjma zařízení, které do těchto prostor vnesl nájemce,
3. provádět opravy předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě,
4. pronajímatel je povinen informovat včas nájemce o situaci, která by mohla mít vliv na jeho užívání předmětu nájmu (např. provádění stavebních úprav, oprav);
5. předat nájemci klíče od předmětu nájmu

3. Pronajímatel je oprávněn:

1. pronajímatel je oprávněn ponechat si jednu sadu klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce pro případ nenadálé události,
2. pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, předmět nájmu prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce předmět nájmu udržuje, užívá, jakož i jejich technický stav a stav jejich vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v předmětu nájmu je pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do prostor i bez souhlasu nájemce. O takto provedeném vstupu je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.
3. pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do předmětu nájmu nájemcem a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy či činit opatření, aby k takové škodě nedošlo. Za takovou škodu si plně odpovídá nájemce.

VI.

Doba nájmu

1. **Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 27.5.2024 na dobu určitou 7 let**, včetně souhlasu k užívání nemovitosti. Sjednává se zároveň a souběžně opce na využívání a automatické prodloužení nájemní smlouvy při nerušeném průběhu pronájmu **s prolongací na dobu dalších 7 let**. Nájemné se hradí od data užívání.
2. Nájem končí:
 - 2.1. dohodou účastníků
 - 2.2. písemnou výpovědí před vypršením doby nájmu.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že každá ze stran nejméně 3 měsíce před ukončením doby nájmu informuje stranu druhou o své vůli ukončení nájemního vztahu.
4. Předmět nájmu bude předán nájemci v den uzavření této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán **Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu – Příloha č. 1** této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Součástí protokolu bude záznam o stavu předmětu nájmu a jeho vybavení včetně odečtu měřitelných médií (elektroměr, měřiče studené vody) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.
5. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Movité věci, či věci zabudované v předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví nájemce, je oprávněn nájemce oddělit či demontovat. Škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu a na zařízení a vybavení předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání prostor pronajímateli.

6. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v následující den po skončení nájemního poměru, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením prostor splatnou na požádání pronajímatele. Povinnost zaplatit smluvní pokutu se nedotýká nároku na náhradu škody.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva o sedmi stranách textu se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Voticích dne

V Odlochovicích dne.....

.....
Pronajímatel – Ing. Eliška Franc
Martin Franc

.....
Nájemce – ICSS Odlochovice

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ – PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Dne 24.5.2024 došlo k fyzickému předání a převzetí předmětu nájmu mezi níže popsanými účastníky:

1. **Ing. Eliška Franc a Martin Franc**
2. **ICSS Odlochovice zastoupené Mgr. Janou Petranovou, ředitelka**

Na základě Smlouvy o nájmu domu uzavřené písemně dne 22.5.2024 došlo dnešního dne k předání tohoto domu s bytem 3+ kk v 1.NP a bytem 3+kk ve 2. NP.

Rodinný dům v ul. Luční č.p. 1019, 259 01 Votice se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, zejména:

- 2x kuchyňská linka s myčkou, digestoří, elektrickou troubou a indukční deskou
- 2x koupelna (WC, sprchový kout, umyvadlo, vodovodní baterie sprchová a umyvadlová)
- fotovoltaická elektrárna
- centrální rekuperace vzduchu

Stav vodoměru: přízemí 00001295 m3 1.NP 00000744 m3

Stav elektroměru: T1 0002448 kW T2 0000001 kW

Závady, nedodělky:

1. Byt 2. NP
 - nepřípevněná lišta u balkonových dveří
 - nefungují zásuvky v obývacím pokoji
 - nezadělané díry ve stropě nad WC
 - osvětlení pod kuchyňskou linkou – nesvítí celé (přerušované)
2. Venkovní osvětlení nad schodištěm - svítí celý den, není seřízené čidlo pohybu
3. Chybí okapová roura (svod) u stříšky nad dveřmi (vstup do bytů 1. NP)
4. Oprava zábradlí na terase – změna výšky
5. Nedokončené oplocení zahrady – vstupní branka (vrata)
6. Chybí okenní rolety u všech oken a balkonových dveří

Převzetí klíčů:

- 1 ks od bytu č. 1 v 1. NP
- 1 ks od bytu č. 2 ve 2. NP
- branka od zahrady
- 1 ks poštovní schránka

Ve Voticích dne 22.5.2024

Ing. Eliška Franc a Martin Franc a Jiří Mrázek

.....

ICSS Odlochovice, Mgr. Jana Petranová, ředitelka

.....