

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník)
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

Pronajímatel: **Správa nemovitostí města Jičína, a.s.**, ul. 17. listopadu 1074, 506 01 Jičín,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové
v oddílu B, vložce 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12.
2010 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**
IČO: 28776658 **DIČ:** CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS u jednotlivých pokojů

a

Nájemce: **Sociální služby města Jičína**, se sídlem 506 01 Jičín, Hofmanova 574
zastoupené ředitelem **Mgr. Tomášem Kolátorem**
IČO: 70 888 167
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXX

(dále společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

Smluvní strany se v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění
pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), dohodly na uzavření této **smlouvy o nájmu
prostorů určených k ubytování**.

I.

Předmět nájmu.

- 1.1** Na základě rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 95. zasedání ze dne 2. 8. 2017 přenechává pronajímatel s účinností **od 1. 11. 2017** nájemci do nájmu v objektu Ubytovna Čejkovice pokoje č. 7, 8, 9 a 12 za účelem zajištění sociální služby „noclehárna“, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 1.2 Pokoj č. 7**, jednolůžkový, nacházející se v 1. podlaží objektu na konci chodby vlevo ve vstupu do objektu o výměře 10,60 m². Součástí pokoje je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu. Nájemné a služby s DPH ve výši 1.696,-Kč. VS pro úhradu nájemného a služeb 1001007.
- 1.3 Pokoj č. 8**, jednolůžkový, nacházející se v 1. podlaží objektu na konci chodby vpravo ve vstupu do objektu o výměře 10,95 m². Součástí pokoje je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu. Nájemné a služby s DPH ve výši 1.752,-Kč. VS pro úhradu nájemného a služeb 1001008.
- 1.4 Pokoj č. 9**, jednolůžkový, nacházející se v 1. podlaží objektu na chodbě vpravo ve vstupu do objektu o výměře 10,95 m². Součástí pokoje je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu. Nájemné a služby s DPH ve výši 1.752,-Kč. VS pro úhradu nájemného a služeb 1001009.

- 1.5 Pokoj č. 12**, čtyřlůžkový, nacházející se v 1. podlaží objektu na chodbě vpravo ve vstupu do objektu o výměře 24,50 m². Součástí pokoje je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu. Nájemné a služby s DPH ve výši 3.920,-Kč. VS pro úhradu nájemného a služeb 1001012.
- 1.6** Spolu s označenými **pokoji o celkové výměře 57 m²** bude nájemce užívat i **společné prostory objektu** (chodba, kuchyňka, společenská místnost a sociální zařízení) **o výměře 34 m²**, což je poměrná část ve výši 40% z celkové výměry společných prostorů. Nájemné a služby s DPH ve výši 5.440,-Kč. VS pro úhradu nájemného a služeb 1001007.

II. Doba nájmu.

- 2.1** Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u , a t o o d 1. 11. 2017.**
Pronajaté prostory bude nájemce užívat vždy v období **od 1. listopadu do 31. prosince běžného kalendářního roku a dále pak od 1. ledna do 31. března v následujícím kalendářním roce.**
- 2.2 Není-li ujednáno jinak, pronajímatel zpřístupní nájemci objekt ubytovny prvního dne měsíce listopadu 2017, a to na základě předávacího protokolu.
- 2.3 Smluvní strany prohlašují, že pokoje jsou způsobilé k využití k dohodnutému účelu v souladu s ustanovením § 2326 a násl. občanského zákoníku.

III. Úhrada nájemného.

- 3.1 Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 20,- Kč za 1 m² podlahové plochy pokojů i podlahové plochy společných prostorů. Náklady na služby (vodné elektrická energie, úklid a odvoz odpadků) byly stanoveny jako paušální částka ve výši 40% z průměrné výše nákladů na poskytované služby za předchozích 12 měsíců.

měsíční výše nájemného za pokoje (57 m ²)	1.140,- Kč
měsíční výše nájemného za společné prostory (34 m ²)	680,- Kč
měsíční nájemné celkem	1.820,- Kč
roční náklady na služby bez DPH	131.224,- Kč
poměrná měsíční výše nákladů na služby (40 %) bez DPH	52.490,- Kč
poměrná měsíční výše nákladů na 1 měsíc bez DPH	10.498,- Kč
poměrná měsíční výše nákladů na 1 měsíc s DPH	12.703,- Kč
poměrná výše nákladů na služby na 1 m ² pronajaté plochy s DPH	140,- Kč

měsíční výše nájemného + náklady na služby s DPH celkem 14.560,- Kč

Výše nájemného vč. nákladů na služby je uvedena u jednotlivých pokojů a společných prostoropasných v čl. I. smlouvy.

- 3.2 Pronajímatel je oprávněn měnit výši sjednaného nájemného v průběhu nájemního vztahu v souladu s rozhodnutím vlastníka objektu, každoročně však minimálně o úředně vyhlášenou míru inflace.
- 3.3 Rovněž při změně cen energií anebo rozsahu a kvality plnění spojených s užíváním pokojů provede pronajímatel změnu výše jejich úhrad dle platných právních předpisů.
- 3.4 Změna výše nájemného a úhrad za plnění bude sjednána na základě oboustranně odsouhlaseného dodatku k této smlouvě. Dodatky ke smlouvě musí mít písemnou formu a budou chronologicky číslované.

3.5 Nájemné spolu se stanovenými poplatky na úhradu za plnění poskytovaných s užíváním předmětných prostorů je nájemce povinen platit za uvedené měsíce na účet pronajímatele uvedený shora při použití příslušného variabilního symbolu, a to nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí.

3.6 V případě prodlení s úhradou nájemného delší pěti dnů je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle platné právní úpravy, maximálně však ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než tři měsíce je důvodem k výpovědi smluvního vztahu.

IV.

Práva a povinnosti.

4.1 Nájemce je povinen pokoje řádně užívat včetně plnění poskytovaných s jejich užíváním. Je povinen udržovat v nich čistotu a pořádek a přispívat na úklid společných prostorů.

4.2 Nájemce je povinen odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, která v pokojích způsobil sám, nebo jeho klienti, zaměstnanci apod.

4.3 Nájemce je povinen hradit drobné opravy související s užíváním pronajatých pokojů a náklady spojené s běžnou údržbou tak, jak jsou vymezeny obecně závazným právním předpisem (nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník). Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli poškození nebo závadu, které je třeba bez prodlení odstranit. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

4.4 Ostatní opravy v objektu je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel.

4.5 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

4.6 Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, jsou-li jím tyto služby nájemci poskytovány. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí pronajatých prostorů a patří pronajímateli.

4.7 Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostorů za účelem zjištění jejich stavebně technického stavu. Nájemce je povinen tuto prohlídku po předchozím oznámení ve vhodnou denní dobu pronajímateli umožnit.

4.8 Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy jej provádějícími nebo doplňujícími, Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín a Provozním řádem ubytovny, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

V.

Zánik nájmu.

5.1. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou písemnou dohodou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je **výpověď s jednoměsíční výpovědní dobou, kterou si smluvní strany výslovně sjednaly**, nebo zánikem nájmu bez právního nástupce, a to v souladu s platnou právní úpravou.

- 5.2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Bez výpovědní doby může pronajímatel vypovědět nájem v souladu s ust. § 2228 obč. zák.
- 5.3. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné a náklady na služby, s jejichž úhradou bude nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.
- 5.4. Při zániku nájmu je nájemce (popř. jeho právní nástupci) povinen v den skončení nájmu nebo v jiném dohodnutém termínu na své náklady pronajaté prostory vyklidit a vyklizené protokolárně předat pronajímateli se vším příslušenstvím, vybavením, zařízením a součástmi ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
- 5.5. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostorů, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání prostorů (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.
- 5.6. Neodevzdá-li nájemce (popř. jeho právní nástupci) pronajaté prostory pronajímateli v den skončení nájmu nebo v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce (popř. jeho právní nástupci) pronajímateli předmětné prostory skutečně odevzdá.

VI. Závěrečná ujednání.

- 7.1. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž po dvou pare převzali oba účastníci smluvního vztahu. Smlouva může být měněna nebo doplněna pouze písemně a po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
- 7.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 7.3. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení občanského zákoníku; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
- 7.4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to dnem 1.11. 2017.
- 7.5. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv v platném znění), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.

Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.

7.6. Účastníci smluvního vztahu prohlašují, že si smlouvu přečetli a jejímu textu rozumí. Prohlašují dále, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážně míněné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z nich, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 3. 8. 2017

pronajímatel:

nájemce: