

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

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, a.s., pobočka Jičín
Číslo účtu: 463690247/0100, VS 59200013
dále jen „pronajímatel“

Nájemce: **Sociální služby města Jičína**, se sídlem 506 01 Jičín, Nové Město, Hofmanova 574, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddílu Pr, vložce 91, zastoupené ředitelem **Mgr. Tomášem Kolátorem**
IČO: 70888167
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXX
dále jen „nájemce“

(dále společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

Smluvní strany se v souladu s ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), dohodly na uzavření této **smlouvy o nájmu bytových prostorů**.

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem bytové jednotky č. 592/13 a příslušejícího podílu na společných částech domu čp. 592 v Jičíně, ul. Butovská. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 5743 a 5745 vedených pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Dům čp. 592 vč. jednotky č. 592/13 je ve správě obchodní společnosti Správa nemovitostí města Jičína, a.s., která je v souladu se Smlouvou o správě nemovitostí uzavřenou mezi vlastníkem jednotky č. 592/13 a společností oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 99. zasedání ze dne 13. 9. 2017 přenechává pronajímatel nájemci v 1. NP označeného objektu bytový prostor č. 13 o velikosti 2 + kk s příslušenstvím s celkovou výměrou 75,10 m² za účelem poskytování sociální služby Denní stacionář Domovinka Jičín. Pronajímatel prohlašuje, že se jedná o nájem věci, jejímž účelem není nájem prostor určených pro bydlení, ani k provozování podnikatelské činnosti.
4. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

II. Doba nájmu.

Prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **n e u r č i t o u**, a to počínaje dnem **1. 11. 2017**.

III. Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **18.024,-- Kč ročně** (tj. 20,-- Kč za 1 m² podlahové plochy měsíčně). Nájemné bude hrazeno počínaje 1. čtvrtletím 2018 ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele.

roční nájemné	18.024,-- Kč
čtvrtletní splátka	4.506,-- Kč

Nájemné za období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017 ve výši 3.004,- Kč uhradí nájemce nejpozději do 15. 11. 2017.

2. Náklady na služby (teplo, TUV, vodné, stočné, srážková voda, elektřina ve společných prostorách, výtah, apod.), pokud jsou poskytované v souvislosti s užíváním předmětného prostoru, budou rozepsány spolu s nájemným ve výpočtovém listu nájemného, který se stává nedílnou součástí této smlouvy. Změna výše nákladů na služby, vyvolaná změnou výše cen energií, rozsahem a kvalitou poskytovaných služeb, bude pronajímatelem provedena ve výpočtovém listu nájemného a vhodným způsobem doručena nájemci. Ke změně výše záloh na služby přikročí pronajímatel také v případě, že vyúčtování služeb v zúčtovacím období skončilo nedoplatkem.
3. Spotřeba el. energie ve vlastním prostoru bude měřena samostatně a hrazena nájemcem na základě smlouvy s dodavatelem. Touto smlouvou není rovněž řešen odvoz odpadků, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy s Technickými službami města Jičína.
4. Pro případ prodlení s úhradou čtvrtletní splátky nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodlení.
5. Výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2018.

IV. Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za zvlášť závažné porušení této nájemní smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory v souladu s jejich určením. Změny v prostorách vč. stavebních úprav a změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět, a to i na svůj náklad, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

3. 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.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmětné prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.
5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné opravy v bytech (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, klienti, zákazníci, popřípadě osoby vstupující do nemovitosti za nájemcem. Za škodu, kterou nájemci způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení pronajatého prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. 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. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí prostoru a patří pronajímateli.
9. Nájemce může přenechat předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele rovněž nesmí nájemce přenechat pronajaté prostory třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. § 2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvlášť závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu předmětného prostoru bez výpovědní doby.
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných prostorách a jejich okolí pořádek. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat dle zvyklostí v domě rovněž úklid společných prostorů v domě, ve kterých nesmí odkládat žádné předměty. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného prostoru, především spotřebu el. energie, vodné a stočné, srážkovou vodu, spotřebu plynu, odvoz odpadků, čištění a kontrolu komínů, revize, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti.
12. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí NOZ a Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

V. Další ujednání.

1. Nájem předmětných prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel může nájem vypovědět také v případě zvlášť závažného porušení povinností nájemce, jímž je:
 - a) přenechání pronajatých prostorů třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy
 - b) neplacení nájemného, záloh na poskytované služby, vyúčtovaných nákladů na služby, popřípadě jiných peněžitých plnění
 - c) užívání pronajatých prostorů k jiným účelům a v rozporu s ujednáními této smlouvy
2. V uvedených případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájem skončí dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
3. V případě skončení nájmu předmětných prostorů dohodou nebo výpovědí bude prostor vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.
4. Pokud nájemce neodevzdá nebytový prostor pronajímateli ke dni ukončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu nákladů ve výši ujednaného nájemného včetně záloh na služby až ke dni skutečného odevzdání prostoru pronajímateli.

VI. Závěrečná ujednání.

1. Smluvní strany sjednávají, že veškeré změny a doplňky lze provádět pouze dohodou smluvních stran, a to výhradně písemně formou očíslovaných a vzájemně odsouhlasených dodatků ke smlouvě.
2. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.
3. 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.
4. 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.

5. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
6. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetli a seznámili se s jejím obsahem, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nemají žádné nejasnosti týkající se jejího obsahu, ani závaznosti a právních důsledků, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z nich. Na důkaz souhlasu s uvedenými skutečnostmi připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.

V Jičíně dne 9. 10. 2017

Pronajímatel:

Nájemce: