Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená dle § 2302 odst. 2 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

město Jičín

zastoupené starostou města MVDr. Jiřím Liškou

se sídlem Žižkovo nám.18, 506 01 Jičín

IČO: 00271632

bankovní spojení: 19-524541/0100, var.symbol: 2240000004

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

APROPO Jičín, o.p.s.

IČ: 01599682

sídlo Jičín, Soudná 13

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod zn. O 359

zastoupená ředitelkou paní Jitkou Královou

dále jen „nájemce“, na straně druhé

**I.**

**Předmět a účel nájmu.**

1. Město Jičín je vlastníkem nebytových prostorů v domě čp. 13 na stpč. 2051, v části obce Soudná v Jičíně. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Na základě Rozhodnutí rady města Jičína přenechává pronajímatel nájemci v přízemí označeného objektu tyto nebytové prostory: místnost pro „stacionář“ o vým. 19,38 m2, kancelář o vým. 11,43 m2, kancelář o vým. 9,32 m2, WC pro personál o vým. 2,72 m2, WC imobilní o vým. 11,19 m2 a komoru pro úklid o vým. 4,79 m2, tedy prostory o celkové výměře 58,83 m2 **za účelem poskytování sociální služby denního stacionáře**, a to v souladu se žádostí nájemce ze dne 8.10.2013.
3. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

**II.**

**Doba nájmu.**

Nebytové 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 1.1.2014.

**III.**

**Výše nájemného a jeho splatnost.**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **14.119,20 Kč ročně**  (240,-- Kč za 1m2 za rok). Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele.

roční nájemné 14.119,20 Kč

čtvrtletní splátka 3.529,80 Kč

1. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru – spotřeb el. energie, vodné, stočné, spotřebu plynu, odvoz odpadků, revize a další náklady nutné k provozování výše uvedené činnosti.
2. 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.
3. 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 ke dni 1.7.2014.

**IV.**

**Práva a povinnosti.**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. poskytování sociální služby denního stacionáře uvedené 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 nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových 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 nebytové 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 uvedeném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., upravujícím drobné opravy v bytech. 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, 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 nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových 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 všech technických zařízení, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli.
9. Nájemce může přenechat nebytové 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 nebytového prostoru bez výpovědní doby.
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. 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 nebytových prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí bez uvedení důvodů dle ust. § 2231 NOZ. Smluvní strana má právo vypovědět nájem nebytových prostor sjednaný na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době.

1. Nájem skončí uplynutím tří měsíců a to ke dni, který se číslem shoduje se dnem, následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
2. V případě, 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 nebytových prostor dohodou nebo výpovědí bude nebytový prostor vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.

**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. Nájemce se zavazuje vždy k 31.1. daného kalendářního roku zveřejnit v místním tisku článek o své činnosti.
3. 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.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.1.2014.
5. Tato smlouva byla schválena na 88. zasedání Rady města Jičína dne 18.12.2013.
6. Smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž 1 pare, mající hodnotu originálu, obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran.

V Jičíně dne …………… V Jičíně dne ……….

 p r o n a j í m a t e l n á j e m c e

……………………………….. ………………………………

MVDr. Jiří Liška