**Smlouva o nájmu nemovitostí**

*Uzavřená na základě občanského zákoníku   
Uzavřena na základě rozhodnutí města Moravská Třebová č.*

**Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka č. o. 39, 571 01 Moravská Třebová,**

**IČ: 00277037,** zastoupené JUDr. Milošem Izákem, starostou města

(dále jen „ pronajímatel “)

a

**Oblastní charita Moravská Třebová, Kostelní náměstí č. o. 3, 571 01 Moravská Třebová, IČ: 65189418,** zastoupená Ludmilou Dostálovou, ředitelkou

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dne ………………… tuto

smlouvu o nájmu nemovitostí

Článek 1

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - budovy č. p. 655 v části obce Předměstí, Moravská Třebová, ulice Svitavská č. o. 44, zapsané v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je dále vlastníkem nemovitostí - pozemku p. č. 1404 o celkové výměře 442 m2, kultura zahrada, a pozemku p. č. 1406 o celkové výměře 814 m2, kultura ostatní plocha, oba pozemky v obci a katastrálním území Moravská Třebová, ul. Svitavská, zapsané v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu výše uvedenou nemovitost – budovu č. p. 655 na ul. Svitavské č. o. 44 v Moravské Třebové.
4. Pronajímatel dále přenechává nájemci do nájmu nemovitosti - pozemek p. č. 1404 o výměře 442 m2, kultura zahrada, a část pozemku p. č. 1406 o výměře 749 m2, kultura ostatní plocha, oba pozemky v obci a katastrálním území Moravská Třebová, ul. Svitavská.
5. Uvedené nemovitosti jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání. Nájemce upraví nemovitosti vlastním nákladem podle podmínek sjednaných v této smlouvě ve zvláštních ujednáních v článku 3 této smlouvy. Podrobný popis nemovitostí a jejich stavu ke dni předání je uveden v předávacím protokole.
6. Nájemce je seznámen se stavem nemovitostí.
7. Účelem nájmu je provozování následujících činností: poskytování sociálních služeb (denní stacionář Domeček, sociálně terapeutické dílny Ulita, sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi Šance pro rodinu, mediační služby), provozování půjčovny zdravotních a kompenzačních pomůcek a dalších hlavních či vedlejších činností charity.

Článek 2

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s 6 měsíční výpovědní lhůtou na základě rozhodnutí Rady města č. 1344/R/070316 od 1. 4. 2016.

Článek 3

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen nemovitosti vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému/obvyklému užívání. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nemovitostí za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě.
3. Všechny stavební úpravy, které již dříve byly nájemcem provedeny, budou uvedeny do souladu se zákonnými normami nutnými k těmto úpravám.

Všechny stavební úpravy, které v budoucnu budou provedeny se souhlasem pronajímatele, budou provedeny v souladu se zákonnými normami nutnými k těmto úpravám.

1. Nájemce hradí náklady:
   * spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostor dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění
   * úklid společných prostor v nemovitosti – budově č. p. 655 provádí nájemce na vlastní náklady (svépomocí).
   * studená voda – dle skutečné spotřeby. Smluvní vztah na dodávku bude uzavřen mezi nájemcem a dodavatelskou firmou.
   * dodávka elektrické energie – dle skutečné spotřeby. Smluvní vztah na dodávku bude uzavřen mezi nájemcem a dodavatelskou firmou.
   * dodávku plynu - dle skutečné spotřeby. Smluvní vztah na dodávku bude uzavřen mezi nájemcem a dodavatelskou firmou.

Nájemce je povinen si na svoje náklady zajistit platnou revizní zprávu o způsobilosti odběrného místa v místě předmětu nájmu, a to v souladu s  ČSN 33 2000 – 6 a ČSN 33 1500 n. V případě, že uvedené revizní zprávy bude zajišťovat pronajímatel, je nájemce povinen uvedené náklady revizní zprávy na základě předložení vyúčtování pronajímateli uhradit. Jedná se především o tyto revize předmětné nemovitosti: elektroinstalace, plyn, hromosvody, hydranty, hasicí přístroje a požární prohlídky. Nájemce je také povinen provádět na své náklady pravidelné kontroly a čištění kotlů, plynových spotřebičů, elektrospotřebičů a komínů. Nájemce na své náklady provádí kontroly či revize v souladu s jeho činností a poskytování služeb. V případě, že z revizních zpráv či kontrol vyplyne povinnost oprav, domluví se nájemce s pronajímatelem o jejich financování. Drobné opravy vyplývající z revize však hradí nájemce.

1. Nájemce dále na vlastní náklady zajistí běžnou údržbu pozemků (sekání trávy apod.)
2. Změny v nemovitosti – budově č. p. 655 včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
3. Nájemce je povinen nemovitost - pozemky užívat pouze k dohodnutému účelu (podle čl. 1, bodu 7 této smlouvy) a udržovat je v řádném stavu. Nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, oplocení nebo jiné změny a nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na úpravy, pokud to nebylo písemně dohodnuto předem s pronajímatelem. Dále je povinen odstranit na vlastní náklady škody, které na pozemcích jeho zaviněním v průběhu nájmu vznikly.

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu domu nebo pronajatého prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Nájemce oznámí pronajímateli, že prostor má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Oznámí-li pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k nim nebo do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nutné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Provede-li nájemce změnu prostor bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skočení nájmu prostoru. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

1. Nájemce nemůže přenechat nemovitosti nebo jejich část do užívání jiné osobě.
2. Po skončení nájmu je nájemce povinen nemovitost – budovu č. p. 655 předat pronajímateli vyklizenou a ve stavu, v jakém ji převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu.
3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.

Článek 4

Nájemné

1. Nájemné je sjednáno dohodou. Nájem za rok 2016 v celkové výši 200.000 Kč, slovy: dvě stě tisíc korun českých, bude uhrazen na účet města č. 19-1283386349/0800 do 30. 6. 2016. Nájemné pro další období činí 200.000 Kč/ročně, slovy: dvě stě tisíc korun českých a bude uhrazeno vždy do 30. 6. příslušného kalendářního roku.

Článek 5

Zánik nájmu

1. Nájem lze ukončit výpovědí nebo dohodou obou smluvních stran.
2. Výpověď je šestiměsíční a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat vrácení věci, jestliže nájemce věc neužívá řádně nebo jestliže ji užívá v rozporu s účelem, ke kterému slouží.
4. Při skončení nájmu předá nájemce pronajímateli vyklizený prostor v takovém stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže nebytový prostor zanikl nebo se znehodnotil. Byl-li při odevzdání pronajatých prostor pořízen zápis obsahující popis prostor a zařízení, přihlédne se při předání prostor také k němu.
5. Při předání pronajatých prostor si nájemce oddělí a vezme vše, co do pronajatých prostor vložil nebo do ní vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
6. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce přístup do nebytového prostoru, který má být znovu pronajat, v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele, pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
7. Po skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými prostor opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

1. Záměr města pronajmout nemovitosti dle této smlouvy byl schválen Radou města Moravská Třebová pod číslem usnesení 1316/R/150216 na jednání dne 15. února 2016, a na úřední desce byl zveřejněn v termínu od 18. února 2016 do 4. března 2016.
2. Pronájem nemovitostí uvedených v této smlouvě mezi městem Moravská Třebová a Oblastní charitou Moravská Třebová byla schválena usnesením Rady města Moravská Třebová č. 1344/R/070316 na zasedání dne 7. března 2016 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. 2 (den vzniku nájmu).
4. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva o nájmu sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel, nájemce a správce městských nemovitostí Technické služby Moravská Třebová s.r.o.
7. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje dříve uzavřenou smlouvu č. 333 ze dne 1. 6. 2006, smlouvu č. 380 ze dne 1. 4. 2010, včetně jejich dodatků, předmětem kterých bylo užívání nebytových prostor č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.17, 1.18, 1.19, 2.01, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, a smlouvu č. OMM-0036/12 ze dne 12. 6. 2012.

Přílohy:

1. Předávací protokol
2. Projektová dokumentace k budově
3. Protokol o změně užívání

V Moravské Třebové dne

……………………………… ………………………………

podpis pronajímatele podpis nájemce