

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. § 2302 a § 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

Nájemce: **Sociální služby města Jičína**, se sídlem 506 01 Jičín, Hofmanova 574 zastoupené ředitelem, Mgr. Kolatorem
IČO: 70 888 167
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Jičín
Číslo účtu: 30926541/0100

(dále společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Město Jičín je vlastníkem domu čp. 256 na stp. č. 1469 v Jičíně, ul. Židovská. 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. Dům čp. 256 je ve správě obchodní společnosti Správa nemovitostí města Jičína, a.s., která je v souladu se Smlouvou o správě nemovitostí uzavřenou mezi vlastníkem domu a společností oprávněna uzavřít vlastním jménem s nájemcem nájemní smlouvu.
3. Na základě Rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 105. zasedání ze dne 18. 8. 2014 přenechává pronajímatel nájemci ve shora označeném objektu za účelem poskytování sociální služby „chráněné bydlení“ následující bytové prostory:
 - a) **Byt č. 7**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 2. podlaží domu sestává z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a půdy. Celková výměra bytu činí 38 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
 - b) **Byt č. 8**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 2. podlaží domu sestává z z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a půdy. Celková výměra bytu činí 34,04 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
 - c) **Byt č. 9**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 3. podlaží domu sestává z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a půdy. Celková výměra bytu činí 41 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.

- d) **Byt č. 10**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 3. podlaží domu sestává z z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a půdy. Celková výměra bytu činí 34,70 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
- e) **Byt č. 12**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 3. podlaží domu sestává z z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a půdy. Celková výměra bytu činí 40,10 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
- f) **Byt č. 13**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 4. podlaží domu sestává z z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a půdy. Celková výměra bytu činí 36,80 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
- g) **Byt č. 14**, o velikosti 0 + 1 nacházející se ve 4. podlaží domu sestává z z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC a půdy. Celková výměra bytu činí 36 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.
4. Pronajímatel prohlašuje, že se jedná o nájem věci, jejímž účelem není nájem prostor určených pro bydlení, ani k provozování podnikatelské činnosti.
5. 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 í t o u**, a to počínaje dnem **1. 12. 2014**.

III. Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **20,-- Kč za 1 m² podlahové plochy pronajatých prostorů měsíčně**. Nájemné bude hrazeno počínaje měsícem prosincem 2014 v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce na shora uvedený účet pronajímatele s příslušnými VS:

a) **Byt č. 7, výměra 38 m² - VS 2560007**

roční nájemné	9.120,-- Kč
měsíční splátka	760,-- Kč

b) **Byt č. 8, výměra 34,04 m² - VS 2560008**

roční nájemné	8.172,-- Kč
měsíční splátka	681,-- Kč

c) **Byt č. 9, výměra 41 m² - VS 2560009**

roční nájemné	9.840,-- Kč
měsíční splátka	820,-- Kč

d) Byt. č. 10, výměra 34,70 m² – VS 25600010

roční nájemné	8.328-- Kč
měsíční splátka	694,-- Kč

e) Byt č. 12, výměra 40,10 m² – VS 25600012

roční nájemné	9.624,-- Kč
měsíční splátka	802,-- Kč

f) Byt č. 13, výměra 36,80 m² - VS 25600013

roční nájemné	8.832,-- Kč
měsíční splátka	736,-- Kč

g) Byt č. 14, výměra bytu činí 36 m² - VS 25600014

roční nájemné	8.640,-- Kč
měsíční splátka	720,-- Kč

- h)** Náklady na služby (teplo, TUV, vodné, stočné, srážková voda, elektřina ve společných prostorách, výtah, apod.), pokud jsou poskytované v souvislosti s užíváním předmětných prostorů, budou rozepsány spolu s nájemným ve výpočtových listech nájemného, které se stávají nedílnou součástí této smlouvy. Změna výše nákladů na služby, vyvolaná změnou výše cen energií, rozsahem a kvalitou poskytovaných služeb, bude pronajímatelem provedena ve výpočtových listech 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.
- i)** Spotřeba el. energie ve vlastních prostorách 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.
- j)** Pro případ prodlení s úhradou měsíčních splátek nájemného sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušných splátek za každý den prodlení.
- k)** 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. 2015.

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 zvláště 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 (zrušené nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník). 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 studené vody, tepla a teplé, jsou-li pronajímatelem dodávány, 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 celoročně úklid přílehlého chodníku, na němž 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 bez uvedení důvodů dle ust. § 2231 NOZ. Smluvní strana má právo vypovědět nájem předmětných prostorů sjednaný na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době.
2. Nájem skončí uplynutím tří měsíců a to ke dni, který se číslem shoduje se dnem, následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
3. V uvedených případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájem skončí dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
4. V případě skončení nájmu předmětných prostorů dohodou nebo výpovědí budou prostory vyklizeny a předány nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.
5. 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 12. 2014.
4. Tato smlouva byla schválena na 105. zasedání Rady města Jičína dne 18. 8. 2014.
5. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
6. Smluvní strany 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 některou ze smluvních stran. Na důkaz souhlasu s uvedenými skutečnostmi připojují jejich oprávnění zástupci své podpisy.

V Jičíně dne 19. 8. 2014

Pronajímatel:

Nájemce: