

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

Město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, IČ: 00253316, zastoupené starostou Ing. Miroslavem Machem
na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Městské centrum sociálně rehabilitačních služeb - domov pro seniory, se sídlem Baldovská 638, 344 01 Domažlice - Týnské Předměstí, IČ 48344958, DIČ CZ48344958, zastoupené ředitelkou Bc. Hanou Hruškovou
na straně druhé (dále jen „nájemce“)

tuto

nájemní smlouvu

v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
 - a) pozemků p. č. st. 867/1, st. 867/2, st.867/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jejichž součástí je budova č. p. 97 (stavba občanského vybavení) v části obce Týnské Předměstí na adrese Domažlice, Benešova č. p. 97,
 - b) pozemku p. č. 2325/5 (zahrada),
2. Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro k. ú. a obec Domažlice.
3. Ve výše uvedených nemovitostech se nacházejí movité věci tvořící jejich vybavení, přičemž seznam tohoto vybavení tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to pozemky p. č. st. 867/1, st. 867/2, st. 867/3 včetně jeho součástí, budovy č. p. 97, a pozemek p. č. 2325/5 zakreslené v situačním plánu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy, a dále movité specifikované v čl. I. odst. 3 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Předmět nájmu se pronajímá za účelem, aby jej nájemce používal k realizaci činností uvedených jako předmět činnosti ve své zřizovací listině.
3. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
4. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako doba neurčitá.
5. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se seznámil s podmínkami poskytovatele finanční podpory (dotace) Ministerstva práce a sociálních věcí ČR, kterou obdržel pronajímatel na akci přestavby nemovitostí uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy na

domov se zvláštním režimem, a to zejména s podmínkou zajištění udržitelnosti akce, která spočívá v tom, že po dobu 20 let od ukončení realizace akce je příjemce dotace povinen využívat pořízený či reprodukováný majetek k poskytování sociálních služeb podle zákona č.108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů. Garantem za provoz služeb v daném rozsahu je pronajímatel jakožto příjemce dotace. Nájemce se zavazuje podmínky stanovené poskytovatelem dotace bez dalšího plnit, a to po celou dobu nájmu, minimálně však po dobu 20 let trvání nájmu.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady, poskytované služby

1. Nájemné se sjednává ve výši **162 470,00 Kč** za kalendářní rok bez daně z přidané hodnoty. Ke sjednané částce nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů. Nájemné z pronájmu předmětu nájmu je pro pronajímatele výnos a taktéž je o něm účtováno. Po přijaté platbě bude odváděno DPH v základní sazbě dle platného zákona.
2. Nájemné je splatné vždy do 30. dubna kalendářního roku, za který je hrazeno, převodem na účet pronajímatele číslo 109782579/0300 vedený u Československé obchodní banky a. s., variabilní symbol 9085001233.
3. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Pronajímatel nebude podle dohody smluvních stran poskytovat nájemci žádné služby související s užíváním předmětu nájmu. Poskytování takových služeb si nájemce zajistí sám na základě smluv uzavřených přímo s poskytovateli těchto služeb.

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel upozornil nájemce na skutečnost, že je předmět nájmu nově zrekonstruován, a to v rámci stavby Rekonstrukce objektu bývalých jeslí v Domažlicích, Benešova čp. 97 na Domov se zvláštním režimem (dále jen Stavba) a na stavební práce provedené v rámci této Stavby se vztahují záruky poskytnuté zhotovitelem Stavby.
2. Pronajímatel se zavazuje uplatňovat práva vyplývající z odpovědnosti za vady zhotovitele Stavby, na něž je nájemce povinen upozornit dle čl. IV. této smlouvy.
3. Projektová dokumentace Stavby je uložena na Odboru správy majetku MěÚ Domažlice, nám. Míru 1, Domažlice.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) zajistit na vlastní náklady provozní revize zařízení v jeho vlastnictví umístěných v předmětu nájmu, u kterých je povinnost revidovat daná právními předpisy, a to dle příslušných obecně závazných předpisů;
 - b) zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele;
 - c) podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, rekonstrukce a investice, a to nejpozději do 15. 9. roku, který předchází

- kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy, úpravy a investice realizovat;
- d) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik pojistné události související s předmětem nájmu;
- e) nahlásit pronajímateli podezření ze spáchání trestného činu v případě zjištění ztráty některé z částí předmětu nájmu či její poškození a spolupracovat s orgány činnými v trestním řízení.
- Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
 - Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
 - Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikované v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
 - Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen v příloze č. 2 této smlouvy.
 - Při zajišťování oprav a úprav předmětu nájmu je nájemce povinen respektovat vnitřní předpisy pronajímatele, zejména předpis, kterým se stanoví způsob zadávání veřejných zakázek.
 - Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Porušení povinnosti nájemce vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s úpravami předmětu nájmu zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
 - Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřeveze v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu nájmu bude vystaven písemný protokol.
 - Při nesplnění povinností popsanych v této smlouvě a platných právních předpisech odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli nebo třetím osobám.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.

2. Pronajímatel má právo kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem v souladu s touto smlouvou.
3. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností (kromě povinností, jejichž porušení zakládá podle této smlouvy právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemném oznámení, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VII.

Podnájem, výpůjčka

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části jakékoli užívací právo (podnájem, výpůjčku apod.). V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VIII.

Ukončení účinnosti této smlouvy

1. Kterákoli smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech uvedených v této smlouvě.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá pronajímateli z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
2. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
3. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
4. Pronajímatel nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.

6. Práva vzniklá nájemci z této smlouvy nesmí nájemce postoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Příloha č. 1: situační plán se zakreslením předmětu nájmu.

Příloha č. 2: vymezení rozsahu drobných oprav a běžné údržby.

Příloha č. 3: seznam vybavení (movitých věcí)

Domažlice 01.02.2018

pronajímatel
Město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta

nájemce
Městské centrum sociálně rehabilitačních
služeb - domov pro seniory
Bc. Hana Hrušková, ředitelka

DOLOŽKA

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních jednání obsažených v tomto dodatku byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem o obcích či jinými obecně závaznými předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání, zejména podmínky pro ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením rady města č. 4968 přijatém na její 109. schůzi konané dne 23.01.2018.,

Město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta

Příloha č. 2

Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

Běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

1. pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených níže pod písmeny g) a h), tedy plynospotřebičů, kotlů apod.),
2. malování včetně oprav omítek,
3. tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin,
4. čištění obkladů stěn,
5. čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a
6. vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** předmětu nájmu se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

- *Podle věcného vymezení* se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených výše pod písmeny g) a h)

- *Podle výše nákladu* se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozí odrážce jako drobné opravy podle věcného vymezení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.