

Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334

se sídlem: Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupené: Ing. Františkem Padělkem, starostou

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Roudnice nad Labem

číslo účtu: **94-3484600267/0100**

datová schránka: qdwbvivi

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

NADĚJE, IČ: 00570931

se sídlem: K Brance 11/19E, Stodůlky, 155 00 Praha

zapsaná u Městského soudu v Praze, spis. zn. L 975

zastoupená 

datová schránka: eyi9aqn

(dále jen jako „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jako: „**smluvní strany**“)

Smlouva o nájmu

(dále jen „**smlouva**“)

**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb.,
Občanský zákoník, § 2201 a následujících**

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 859, jehož součástí je budova č.p. 1365, zapsaného na listu vlastnictví č. 1 pro obec a k.ú. Roudnice nad Labem, vedený u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrálního pracoviště Litoměřice a to včetně součástí a příslušenství.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání celý objekt domu č.p. 1365 o celkové ploše prostor 972,12 m², a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Tyto nebytové prostory představují předmět nájmu (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory za účelem zajištění sociálních služeb:
 - poskytování azylového bydlení pro rodiny s dětmi a jednotlivce s kapacitou 45 osob. Cílem azylového domu je pomáhat osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení k návratu k běžnému způsobu života. Jedná se o zpoplatněnou službu.
 - krizové pomoci – s kapacitou 4 osob. Bezplatná služba je určena pro muže v krizi, spojené se ztrátou bydlení.
3. Předmět nájmu a jeho vybavení jsou nájemci předávány ve stavu, v jakém se nachází, jejich stav je nájemci dobře znám, neboť je dlouhodobě užíval na základě předchozí nájemní smlouvy. Z tohoto důvodu nebude podepisován předávací protokol předmětu nájmu ani zaznamenávány stavy měřičů energií, jako jsou studená voda a elektrická energie, neboť nájem předmětu nájmu bez přerušení pokračuje.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, platit pronajímateli sjednané nájemné, jakož i dodržovat a plnit veškeré ostatní povinnosti a závazky, které na sebe z titulu této smlouvy převzal.

III.

Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které činí 50,- Kč/m²/rok, tj. **48.606,- Kč za rok**. Výše nájemného byla stanovena s ohledem na druh poskytovaných služeb, tedy se nejedná o běžné nájemné.
2. Nájemné je splatné jedenkrát ročně, předem, a to vždy do 30. listopadu příslušného roku. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětu nájmu za období od 27. 9. 2024 do 15. 11. 2024 náleží pronajímateli nájemné ve výši 6.658,- Kč, které je splatné do 30. listopadu 2024.
4. Nájemné v sobě nezahrnuje úhradu za služby, úklid a dodávku energií související s užíváním předmětu nájmu.

IV.

Úhrada za služby spojené s nájmem a pojištění

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod.
Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním vodného a stočného a to zálohově, čtvrtletně, ve výši 30.000,- Kč se splatností 8. ledna, 8. dubna, 8. července a 8. října příslušného roku a dále uhradit doplatek vzniklý na základě vyúčtování skutečné spotřeby a uhrazených záloh na základě vyúčtování dodavatelskou organizací. Případný doplatek vyúčtování je nájemce povinen uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů. Případný přeplatek bude vrácen nájemci.
2. Další služby spojené s nájmem, zejména dodávku elektrické energie, je nájemce povinen si zajistit sám.
3. Pronajímatel není povinen zajišťovat služby spojené s nájmem, tj. odvoz komunálního odpadu, úklid pronajatých prostor, platby za telefon, internet, poplatky za televizi a rozhlas apod., neboť tyto činnosti a služby si na své náklady zajišťuje nájemce.
4. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřel pojistnou smlouvu na komplexní pojištění pronajaté nemovitosti (živelní pojištění, pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovité věci, pojištění krádeže a vandalismu). Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoli škody na jeho věcech nacházejících se v předmětu nájmu nebo škody, které mají původ v předmětu nájmu, které výslovně nezavinil. Pro tyto případy si zajistí pojištění nájemce a dále si zajistí pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli na jeho majetku.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a pouze k účelu dle této smlouvy výlučně sám, resp. pouze prostřednictvím svých klientů jako uživatelů služeb.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné, zálohy a nedoplatky za služby spojené s nájmem ve výši, lhůtách a způsobem uvedeným v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v řádném a čistém stavu, zajišťovat na své náklady

drobné opravy a běžnou údržbu, veškeré revize, platby energií a hradit veškeré náklady související s provozem a udržovat čistotu ve společných prostorách a na přiléhajících pozemcích. Pojem drobných oprav a běžné údržby se řídí Nařízením vlády 308/2015 Sb.

4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli plánované opravy a vyžádat si jeho souhlas. Pronajímatel určí zároveň podmínky pro jejich provedení.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy, technické normy a stavební předpisy, které se vztahují na užívání předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě pronajímatele bez zbytečného odkladu zpřístupnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, předmět nájmu a umožnit mu jeho kontrolu, a to za účelem zjištění stavu a způsobu užívání.
7. Pronajímatel předává nájemci prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostor.
8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a dále potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav.
9. Zjistí-li nájemce poškození nebo vadu v nebo na předmětu nájmu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vady byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky bránící obvyklému užívání prostor nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má nájemce právo, po přechodím upozornění pronajímatele, závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatel bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
10. Nájemce nese odpovědnost za škody na majetku pronajímatele, přesahující rámec běžného opotřebení, které způsobí svou činností při užívání předmětu nájmu, bez ohledu na to, kým byly způsobeny. Své odpovědnosti se zprostí, pokud prokáže, že k znehodnocení majetku a následné škodě došlo na základě události, která nebyla v moci nájemce jakkoliv ji ovlivnit, a případně jí zabránit (živelné pohromy...), v takovém případě je povinen neprodleně informovat pronajímatele, pro případ, že uvedená škoda by mohla být uplatněna v rámci pojistné události.
11. Nájemce není oprávněn provádět v užívaných prostorech stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
12. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám, vyjma osob, pro které je zajišťována služba azylového bydlení, krizové pomoci a programů prevence sociálně patologických jevů.
13. Nájemce se zavazuje, že zajistí dodržování pravidel, která jsou obvyklá pro chování v domě k

zachování náležitého pořádku, svými klienty. Případně vydaný Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.

14. Veškerá komunikace mezi smluvními stranami bude činěna písemně (datovou zprávou nebo poštou) nebo elektronickou poštou.

Ke vzájemné komunikaci budou využívány níže uvedené kontaktní údaje:

Kontaktní osoba pronajímatele:

p. Robert Mann, DiS., e-mail: [REDACTED] tel.: [REDACTED]

Kontaktní osoba nájemce:

Pro věcná jednání: [REDACTED], e-mail: [REDACTED] tel.: [REDACTED]

Správa budovy: [REDACTED] e-mail: [REDACTED] tel.: [REDACTED]

V případě změny kontaktních osob a údajů je třeba toto písemně oznámit druhé smluvní straně.

15. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli jakékoli změny v identifikaci, právní formě subjektu anebo ukončení činnosti či likvidaci a pozbytí registrace k vykonávané činnosti. Tyto skutečnosti je nájemce povinen písemně ohlásit pronajímateli do 7 dnů ode dne vzniku či účinnosti této skutečnosti. V případě nedodržení této povinnosti (součinnosti) může pronajímatel smlouvu nájemci vypovědět dle odst. 3., článku VI. této smlouvy.
16. Nájemce nahradí pronajímateli veškerou škodu, která na předmětu nájmu vznikne v době od uzavření této smlouvy do protokolárního vrácení po skončení nájmu, ledaže lze takovou škodu přičíst pronajímateli. Nájemce též nahradí pronajímateli veškeré škody, které na předmětu nájmu způsobil on sám nebo jeho spolupracovníci, zaměstnanci, klienti, zákazníci či obchodní partneři.

VI.

Doba nájmu a výpověď

1. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou od 16. 11. 2024 do 15. 11. 2026.
2. K ukončení nájmu může dojít na základě písemné dohody obou smluvních stran.
3. Pronajímatel může ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí v případě porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, především z důvodu neuhrazení nájemného, podnajtí předmětu nájmu třetí osobě apod. V těchto případech je výpovědní lhůta stanovena 3 měsíce, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy bude doručována prostřednictvím datové zprávy nebo doručujícího orgánu (pošta) nebo jiným prokazatelným způsobem.
4. Nájemce může ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí i bez udání důvodu. V případě výpovědi nájmu je výpovědní lhůta stanovena 3 měsíce, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy bude doručována prostřednictvím datové zprávy nebo doručujícího orgánu (pošta) nebo jiným prokazatelným způsobem.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený, v původním stavu, v jakém byl při jeho předání pronajímatelem dle smlouvy, bez jakýchkoliv úprav a po odstranění veškerých škod a zásahů, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním prostor má pronajímatel právo kdykoli na náklady nájemce předmět nájmu sám vyklidit, vyklizené věci odvézt do jiné provozovny nájemce, zlikvidovat, případně vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet, ze kterého je hrazeno nájemné.

VII.

Doložka

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem ve dnech 17. 9. 2024 – 3. 10. 2024 a o uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 407/2024 ze dne 9. 10. 2024. Pronajímatel tímto osvědčuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., že ohledně pronájmu předmětu nájmu touto smlouvou, byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere na vědomí, že uveřejnění v tomto registru zajistí pronajímatel, na něhož se vztahují povinnosti dle tohoto zákona.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze dohodou smluvních stran, a to formou písemných dodatků k této smlouvě, které budou její součástí.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek, kterým bude nahrazeno neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Roudnice nad Labem jako orgán územní samosprávy je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. To se týká i právních vztahů souvisejících s touto smlouvou.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují svým podpisem.
7. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

Pronajímatel

V Roudnici nad Labem dne2024



Město Roudnice nad Labem
Ing. František Padělek, starosta

Nájemce

V Roudnici nad Labem dne2024



NADĚJE

