

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: qdwbvív

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

Charita Roudnice nad Labem, IČ: 62769111

se sídlem Riegrova 652, 413 01 Roudnice nad Labem

zapsaná u MK ČR č.j. 8/1-01-718/1996

zastoupená Ing. Marcelou Lysáčkovou, ředitelkou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Roudnice nad Labem

číslo účtu: **1002130399/0800**

datová schránka: 3g6wpm8n

(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 následující**

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 1554, jehož součástí je budova č.p. 670, 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 nebytové prostory v 1. PP, 1. NP a 3. NP o celkové výměře 528,36 m² v budově č.p. 670, Jungmannova ul., v Roudnici nad Labem, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Specifikace nebytových prostor je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy a představují předmět nájmu (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem zajištění sociálních služeb:
 - nízkoprahového zařízení pro děti a mládež 6 – 26 let (dále jen NZDM 6-26 let)
 - sociálně aktivizačních služeb pro rodiny s dětmi (dále jen SaS)a charitního komunitního šatníku.
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, elektrická energie a stavy měřičů tepla na radiátorech, neboť nájem předmětu nájmu bez přerušení pokračuje.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné, jakož i dodržovat a plnit veškeré ostatní povinnosti a závazky, které na

sebe z titulu této smlouvy převzal.

5. Nájemce má vedle práva užívat pronajaté prostory i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu i společné prostory, užívané více nájemci (NADĚJE, IČ: 00570931; Základní škola Roudnice nad Labem, Jungmannova 660, IČ: 46773606), kterými jsou následující místnosti:

Společné prostory, které bude nájemce užívat spolu s dalším nájemcem, a to NADĚJÍ:

- 1. PP – 01.01 (vstup)
- 1. PP – 01.08 (chodba)
 - 01.15 (dvůr)
 - 01.16
- 1. NP – 1.06 (chodba)

Společné prostory, které bude nájemce užívat spolu s dalším nájemcem, a to Základní školou Roudnice nad Labem, Jungmannova 660:

- 1. PP – 01.01 (vstup)
- 1. NP – 1.06 (chodba)

III.

Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které činí **12.000,- 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 31. ledna příslušného roku. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem 3330003213. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele.
3. 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, elektrické energie a tepla. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy na náklady spojené s poskytováním vodného a stočného, elektrické energie a tepla a to měsíčně, vždy k 15. dni kalendářního měsíce ve výši dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a dále uhradit případný doplatek vzniklý na základě vyúčtování skutečné spotřeby dle podružných měřičů 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. Pronajímatel je oprávněn stanovit nájemci novou výši záloh, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem – na základě vyúčtování z předchozího období, případně na základě změny výše záloh od dodavatelů. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí.







3. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování nájemci, leda by nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku.
4. 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.
5. 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, revize a kontroly hasicích přístrojů, elektrických spotřebičů a elektrických ohříváčů teplé vody (bojlerů), platby energií a hradit veškeré náklady související s provozem a udržovat čistotu ve společných prostorách. 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. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat užívané nebytové prostory v doprovodu nájemce, a to za účelem zjištění stavu a způsobu užívání předmětu nájmu.
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 pronajímatele 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 zproští, 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.
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
- pro jednání ohledně správy budovy:
p. Robert Mann, DiS., e-mail:  tel.: 
- pro rozúčtování energií:
p. Martina Kikalová, e-mail:  tel.: 
Kontaktní osoba nájemce:
Ing. Marcela Lysáčková, e-mail:  tel.: 
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 neurčitou, od 1. 1. 2025.
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, podnajínutí předmětu nájmu třetí osobě apod. V těchto případech je stanovena výpovědní lhůta 3 měsíce, která začne běžet od následujícího dne po doručení výpovědi do datové schránky druhé smluvní strany.
4. Nájemce může ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí v případě porušení povinností pronajímatele vyplývajících z této smlouvy, především z důvodu, že nebytové prostory jsou nezpůsobilé k užívání apod. V těchto případech je stanovena výpovědní lhůta 3 měsíce, která začne běžet od následujícího dne po doručení výpovědi do datové schránky druhé smluvní strany.
5. Kterákoli ze smluvních stran může ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí i bez udání důvodu. V případě výpovědi nájmu je výpovědní lhůta stanovena 6 měsíců, která začne běžet od následujícího dne po doručení výpovědi do datové schránky druhé smluvní strany.
6. 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 2. 7. 2024 – 17. 7. 2024 a o uzavření nájemní smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města č. 383/2024 ze dne 25. 9. 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 a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že podléhá zveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění, nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. 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.

Příloha: Příloha č. 1 – specifikace nebytových prostor

Příloha č. 2 – výpočtový list

Pronajímatel

V Roudnici nad Labem dne2024



Město Roudnice nad Labem

Ing. František Padělek, starosta

Nájemce

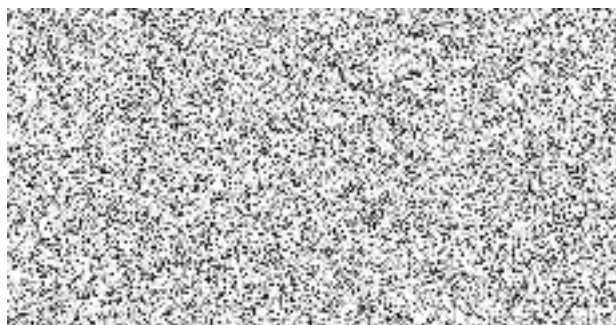
V Roudnici nad Labem dne2024



Charita Roudnice nad Labem

Ing. Marcela Lysáčková, oblastní ředitelka

Schvalovací doložka Arcibiskupství pražské



Přehled pronajatých prostor - Jungmannova 670, Roudnice nad Labem**1. PP**

Označení místnosti	Rozloha v m ²
01.06	1.72
01.07	1.90
01.09	1.72
01.10	29.00
01.11	26.46
01.14	15.00
Celkem	75.80

3. NP

Označení místnosti	Rozloha v m ²
3.01	13.13
3.02	8.17
3.03	1.90
3.05	20.00
3.06	1.50
3.07	1.70
3.09	12.10
3.10	26.70
3.11	20.04
3.12	27.61
3.14	16.09
3.15	1.80
3.16	1.50
3.17	1.73
3.18	1.50
3.19	1.73
3.20	28.48
3.24	20.63
Celkem	206.31

1. NP

Označení místnosti	Rozloha v m ²
1.01	18.54
1.02	2.59
1.03	3.00
1.05	11.43
1.07	15.39
1.08	1.92
1.09	73.54
1.10	6.75
1.11	5.73
1.12	1.34
1.13	2.42
1.14	1.09
1.15	1.10
1.16	3.64
1.17	14.00
1.18	22.95
1.19	12.73
1.20	18.82
1.21	20.12
1.22	5.35
1.23	2.00
1.24	1.80
Celkem	246.25

Součet všech pronajatých prostor v 1. PP, 1. NP a 3. NP**528.36 m²**