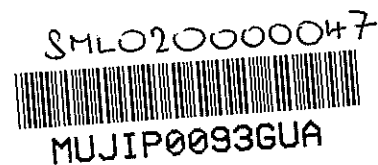


Nájemní smlouva



Smluvní strany:

Město Jilemnice, Masarykovo nám.82, 514 01 Jilemnice
IČ: 00275808, DIČ:CZ00275808
zastoupené na základě smlouvy příkazní ze dne 2.12.2014
Stavebním bytovým družstvem SEVER
se sídlem Liberec, Bažantí 1415/3 PSČ 460 31, IČ:00042579, DIČ:CZ00042579,
pobočka Jilemnice, Dolení 21, 514 01 Jilemnice

dále jen **pronajímatel**

a

Kaizen Institute CZ s.r.o., IČ 07511043
Roháčova 145/14, 130 00 Praha 3

dále jen **nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto **smlouvu o nájmu nebytového prostoru**

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1 Předmětem této smlouvy je nájem **nebytového prostoru v 1.poschodí domu** čp 41 , ulice **Dolení**, v Jilemnici, v k.ú. Jilemnice, o výměře 20 m².
- 1.2 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci prostor za účelem provozu kanceláří.

Čl. 2

Doba nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává prostor uvedený v odst. 1.1 této smlouvy do nájmu na dobu neurčitou , počínaje dnem 1. 3. 2020.

Čl. 3

Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru a související služby

- 3.1 Nájemce je povinen platit nájemné ve výši Kč 868-/m²/rok + zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním prostor a souvisejících služeb (dále jen služby) v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do posledního dne v měsíci, na který se platby vztahují. Platby nájemného a záloh za služby je nájemce povinen hradit na bankovní účet [redacted], vedený u [redacted] s.p.a., [redacted] pod v.s. 2001001507. Rozpis zálohových plateb je přílohou této smlouvy.

Za služby dle článku 3.1. se považuje dodávka vody a elektřiny, teplo, úklid a jiné.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na úhrady za služby do pěti dnů po splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek a úrok z prodlení podle platných právních předpisů. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na úhrady za služby za dobu delší než tři měsíce, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby postupem dle článku 5.5.

- 3.2 Výše úhrad za služby se stanoví podle platných cenových předpisů měsíčně zálohově za jednotlivé služby. Pronajímatel je povinen (prostřednictvím správce) skutečné náklady na služby nájemci každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků. Vyúčtování doručí pronajímatel nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Na požádání nájemce mu budou správcem předloženy potřebné doklady.
- 3.3 Nájemné se stanoví v souladu s platnými cenovými předpisy. Přesná výše nájemného a záloh na úhrady za služby včetně způsobu rozúčtování cen a úhrady služeb je uvedena v měsíčním předpisu nájemného a záloh na služby, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.4 Počínaje rokem 2015 může pronajímatel každoročně s účinností na období od 1. 7. upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce.

Čl. 4

Práva a povinnosti spojená s nájmem

- 4.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.
- 4.2 Nájemce přebírá prostor ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 4.3 Drobné opravy v nebytových prostorech související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je obsaženo v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.4 Nájemce a osoby, které užívají s nájemcem tento prostor, mají vedle práva užívat nebytový prostor i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno.
- 4.5 Nájemce je povinen užívat nebytové prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním těchto nebytových prostor.

- 4.6 Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit poškození a vady, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním prostory užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce poškození a vady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 4.7 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.8 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 4.9 Nájemce je povinen podílet se na úklidu společných prostor domu dle zvyklostí v domě, pokud není tato služba zajištěna pronajímatelem. Je-li služba zajištěna pronajímatelem, je nájemce povinen platit úhradu za tuto službu.

Čl. 5

Skončení nájmu nebytového prostoru

- 5.1 V případě, že nájem byl sjednán na určitou dobu, skončí uplynutím této doby.
- 5.2 Pokračuje-li nájemce v užívání prostoru po dni, kdy měl nájem bytu skončit, ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) dle ustanovení § 2285 občanského zákoníku nedojde.
- 5.3 Nájem skončí také písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho bydliště. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obeslaná strana či obeslaný zástupce na své adrese nebyli zastíženi, a obeslaná strana či obeslaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obeslaná strana či obeslaný zástupce o uložení nedozvěděli. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 5.4 Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době zejména poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Vypoví-li takto pronajímatel nájem, uvede ve výpovědi výpovědní důvod.
- 5.5 Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, pokud nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména pokud nezaplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pronajímatel má povinnost uvést ve výpovědi, v čem spatřuje závažné porušení nájemcovy povinnosti.
- 5.6 Vypoví-li nájem pronajímatel, má povinnost poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

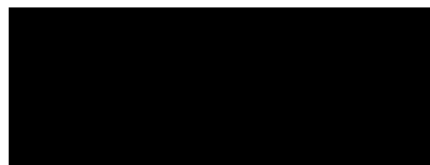
Čl. 6 Závěrečná ustanovení

- 6.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 6.2 Tato smlouva je sepsána na základě Rozhodnutí starosty města č.25/20 ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
- 6.3 Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou smluvních stran.
- 6.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem vzniku nájmu uvedeným v čl. 2.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 6.6 Přílohy této smlouvy tvoří:
1. Měsíční předpis nájemného a záloh na služby
 2. Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou
 3. Evidenční karta

V Jilemnici dne: 14. 02. 2020



Pronajímatel /
Město Jilemnice
v zastoupení SBD Sever
Monika Lambertová



Nájemce
Kaizen Institute CZ s.r.o.



Město Jilemnice, zast. SBD Sever, ul. Dolení 21
Masarykovo náměstí 82, 514 01 Jilemnice



Měsíční předpis nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním
s platností od 01.03.2020

Variabilní symbol: [REDACTED]
Počet osob: 1
Plocha: 20,00 m²
Členské číslo: 177190 Kaizen Institute CZ s.r.o.
Adresa prostoru: Dolení 41, 514 01 Jilemnice

Vážená paní/Vážený pán
Kaizen Institute CZ s.r.o.
Roháčova 145/14
130 00 Praha 3

V souladu s platnými předpisy Vám stanovujeme nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostoru ve výši:

Příspěvky/Nájemné	
Smluvní nájemné.....	1447,00
Příspěvky/Nájemné celkem	1447,00
Zálohy	
Záloha na studenou vodu.....	200,00
Záloha na teplo.....	800,00
Záloha elektřina spol. prostor.....	150,00
Záloha na úklid.....	100,00
Zálohy celkem	1250,00
Celkem:	2697,00

Nájemné a zálohy celkem

2697,00 Kč

Nájemné a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu a nebyt. prostoru jsou splatné nejpozději do posledního dne běžného měsíce prostřednictvím poštovního inkasa /SIPO/ nebo bankovního trvalého příkazu na účet číslo [REDACTED].

Změnu výše úhrady zajišťuje SBD Sever pouze u poštovního inkasa /SIPO/. V případě nedodržení termínu splatnosti příspěvků/nájemného a zálohových plateb Vám bude účtován úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro správné zařazení Vašich úhrad používejte výše uvedený variabilní symbol.

V Liberci dne: 14.02.2020

Zpracoval:
Lambertová Moni

Bankovní spojení:

IČ: 00275808
DIČ: CZ00275808

tel.: [REDACTED]
GSM:

e-mail: [REDACTED]
web:

Příloha č. 3 Nájemní smlouvy

Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytů

Drobné opravy bytu (nebytového prostoru)

1. Za drobné opravy se považují opravy (ne)bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

2. Za drobné opravy se 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 pro byt,
- 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.

3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. 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.

4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5. Za drobné opravy se považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. 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, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

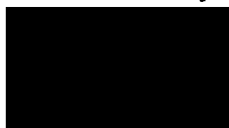
6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7. Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 3, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Převzal:

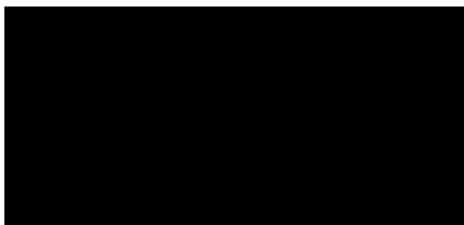


Protokol o předání nebytového prostoru

Dne 18.2.2020 byl předán nebytový prostor ul. Dolení 41, kancelář 20 m², 1.patro.

ZAPUJČENÍ DÍP - ZAČALA

Klíče: 3x granulat
1x kel
2x vchod DOLNÍ
3x —



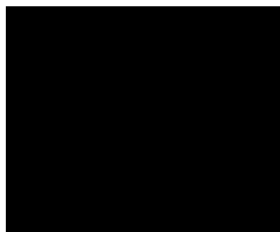
Za Pronajímatele

Předal:

Město Jilemnice

SBD Sever, v zast.

Monika Lambertová



Za nájemce

Převzal:

Kaizen Institute CZ, s. r. o.