

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU

## v objektu Komunitního centra v pobočce Městské knihovny

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

### 1. Smluvní strany

- 1.1. Pronajímatel:** **Městská knihovna Česká Lípa,**  
příspěvková organizace  
se sídlem: nám. T.G.Masaryka 170, 470 01 Česká Lípa  
zastoupená: PhDr. Danou Kroulíkovou, ředitelkou organizace  
IČ: 00360171  
DIČ: CZ00360171  
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa  
č. účtu: 16332421/0100  
(dále jen „pronajímatel“)
- 1.2. Nájemce:** **Sjednocená organizace nevidomých a slabozrakých ČR,**  
zapsaný spolek  
se sídlem: Krakovská 1695/21, 110 00 Praha 1  
pracoviště: Oblastní odbočka Česká Lípa  
zastoupený: Mgr. Václavem Poláškem, prezidentem SONS  
IČ: 65399447  
DIČ: CZ65399447  
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a. s.,  
č. účtu: č. ú.: 9138014 / 2700  
(dále jen „nájemce“)  
(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

### 2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že pronajímatel je oprávněn vykonávat správu a hospodařit s nemovitostí č.p. 2563 - Komunitní centrum v pobočce Městské knihovny v České Lípě, situované na pozemku 5825/110 v k.ú. Česká Lípa, ul. Červeného kříže (dále jen „pobočka Městské knihovny na Špičáku“), jehož vlastníkem je Město Česká Lípa, se sídlem T.G. Masaryka 1, Česká Lípa.
- 2.2. Pronajímatel prohlašuje, že součástí jeho oprávnění je i právo uzavírat nájemní smlouvy na prostory v objektu pobočky Městské knihovny situované.

### 3. Předmět nájmu

- 3.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící nekomerčním službám Oblastní odbočky Sjednocené organizace nevidomých a slabozrakých ČR, zapsaný spolek nacházející se v objektu , o celkové výměře 374 m<sup>2</sup>, blíže specifikovaných takto:

**Kancelářské a společenské prostory .....207m<sup>2</sup>**

**Sklady, sociální zařízení a chodby.....167m<sup>2</sup>**

(dále jen „pronajaté prostory“) a nájemce pronajaté prostory k užívání od pronajímatele přijímá.

- 3.2. Předmět pronájmu je nájemci poskytován za účelem poskytování nekomerčních služeb zdravotně handicapovaným občanům (sociálně právní poradenství, sociálně aktivizační služby, kompenzační pomůcky, zájmové, sportovní, vzdělávací, kulturní i společenské aktivity občanům se zdravotním znevýhodněním) v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
- 3.4. Pronajímané prostory jsou vybaveny:
  - 3.4.1. Kuchyňská linka dl. 1,8m bez spotřebičů
  - 3.4.2. Kuchyňská linka dl. 3,55 + 2,55 m se sporákem, myčkou, lednicí a odsavačem par
  - 3.4.3. Akustický majáček
- 3.5. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že pronajaté prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu a neshledává na nich žádných závad.

#### **4. Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na **dobu neurčitou**, a to počínaje **1.5.2020**.

#### **5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

- 5.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady města Česká Lípa ze dne 21.4. 2020 č.usn. 668/2020 ve výši: 39 193,-Kč ročně.
- 5.2. Nájemné bude nájemcem hrazeno ve čtvrtletních splátkách, a to ve výši 9 798.25 Kč převodem na účet pronajímatele 16332421/0100 pod VS 222, vždy do každého 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, přičemž první splátka za 2. čtvrtletí roku 2020 bude v rozsahu 2 měsíců, tj. ve výši 6 532,-Kč.
- 5.3. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby s užíváním spojené, takto: elektřina a teplo budou hrazeny dle skutečné spotřeby, která je evidována samostatnými měřidly, vodné-stočné bude hrazeno poměrnou částí (kvalifikovaný odhad.).
- 5.4. Úhrada nákladů za služby el. energie, teplo, TUV a vodné/stočné bude hrazena zálohově, a to čtvrtletně ve výši 13 000,-Kč/čtvrtletí (z toho činí 5000,- záloha na el. energii, 2000,- na vodné/stočné a 6000,- na teplo a TUV), převodem na účet pronajímatele 16332421/0100 pod VS 222, vždy do každého 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, přičemž první splátka za 2. čtvrtletí roku 2020 bude v rozsahu 2 měsíců, tj. ve výši 8700,-Kč. Vyúčtování nákladů skutečné spotřeby proběhne nejpozději do jednoho měsíce od vyúčtování poskytovatelů těchto služeb.

- 5.5. Nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšené nájemné bude nájemce platit na základě písemné výzvy pronajímatele. Pokud pronajímatel nevyzve nájemce k platbě nájemného navýšeného o inflaci, bude nájemce platit nájemné ve stávající výši.
- 5.6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je ve zcela odůvodněných případech oprávněn zvýšit nájemci jednostranně nájemné s tím, že zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než deset procent. Pronajímatel je povinen zvýšení nájemného oznámit nájemci písemně s tím, že zvýšené nájemné je povinen platit nájemce od měsíce, který bude uveden v oznámení o zvýšení nájemného.

## **6. Práva a povinnosti účastníků**

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
  - 6.1.2. zajistit nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům a návštěvníkům nerušený přístup do předmětu nájmu a nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen s možností napojit pronajaté prostory na pult centrální ochrany (PCO), k jejímuž uzavření se nájemce zavazuje, nebudou-li tím ohroženy jeho zájmy, udělit souhlas.
- 6.4. Nájemce je povinen:
- 6.4.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a služby dle této smlouvy,
  - 6.4.2. provádět na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a úklid předmětu nájmu včetně nejbližšího okolí předmětu nájmu,
  - 6.4.3. užívat pouze pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor v prostoru přilehlé zahrady.
  - 6.4.4. provádět drobné opravy předmětu nájmu do výše 5.000,- Kč za jednu opravu. Opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, je nájemce povinen uhradit i v případě, že jejich náklady přesáhnou stanovený limit 5.000,- Kč; za drobné opravy se považují zejména:
    - 6.4.4.1. malování, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
    - 6.4.4.2. výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, sprch, umyvadel,
    - 6.4.4.3. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech,
    - 6.4.4.4. všechny zamýšlené drobné opravy budou předem konzultovány s pronajímatelem

- 6.4.5. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí,
- 6.4.6. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostor, přičemž pronajímatel poskytne maximální součinnost, aby k omezení užívání nedošlo, resp. došlo v co nejmenším rozsahu.
- 6.4.7. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- 6.4.8. Předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,
- 6.4.9. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,
- 6.4.10. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 6.4.11. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
- 6.5. Povinností nájemce bude starat se o revize svých zařízení, dle ČSN 331600 edice II, zákoníku práce a platných předpisů upravujících bezpečnost práce na vlastní náklady a pravidelně odevzdávat pronajímateli jejich kopii.
- 6.6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zákazníci nebo zaměstnanci a jím pověřené osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.7. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatých prostorách provádět žádné úpravy a změny.
- 6.8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vnesených věcech třetích osob a na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách, vyjma škod, které způsobí svou činností.

## 7. Skončení nájmu

- 7.1. Tuto smlouvu může ukončit kterákoliv smluvní strana **výpovědí, a to i bez udání důvodu**. Výpovědní lhůta činí pro nájemce i pronajímatele **6 měsíců** a počíná běžet prvním dnem v měsíci, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhému účastníkovi.
- 7.2. Nájem může skončit dohodou obou stran nebo z dalších důvodů uvedených v právních předpisech.
- 7.3. Při odevzdání prostoru je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru sloužícího ke své činnosti vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru sloužícího k činnosti nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.

- 7.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 7.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 7.7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 7.8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.9. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 7.10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z posledně stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 7.11. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 7.12. Vyklidí-li nájemce pronajatý prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## **8. Závěrečná ustanovení**

- 8.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 8.2. Záměr k pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, od 11.3.2020 do 31.3.2020.
- 8.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.

- 8.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 8.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 8.6. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Česká Lípa dne 21.4.2020, č. usn. 668/2020.
- 8.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

V České Lípě dne 30.4.2020

V Praze dne

---

Městská knihovna Česká Lípa, p. o.

PhDr. Dana Kroulíková, ředitelka  
za pronajímatele

---

**Sjednocená organizace nevidomých  
a slabozrakých ČR**, zapsaný spolek

Mgr. Václav Polášek, prezident SONS  
za nájemce