



Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi stranami

Sociální služby města České Lípy, p. o.

se sídlem: Školní 2213, Česká Lípa, 470 01

IČ: 727 45 339

zastoupené: **Mgr. Evou Stehlíkovou**, ředitelkou

dále jen „pronajímatel“

a

paní Hana Tvrdíková

bytem: [REDACTED]

IČ: 660 78 211

dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným správcem nemovitosti Penzionu s pečovatelskou službou, která se nachází na ulici Na Blatech v budově č. p. 3211 v obci Česká Lípa, na pozemku - st. parc. č. 1421/2, 1421/3, 1422/12, 1422/13, 1420/3, 1420/4, 6051, v katastrálním území Česká Lípa, zapsáno na listu vlastnictví č. 1, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, v obci Česká Lípa.
2. Předmětem nájmu jsou prostory, které se nachází v 1. nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1, blíže určeno takto:

<u>Označení místnosti</u>	<u>m²</u>
Kadeřnictví, sociální zařízení, sklad	23,22

Celková plocha pronajímaného prostoru činí 23,22 m². Podrobný popis pronajímaného prostoru a jeho stavu ke dni předání do nájmu je uveden v protokolu o předání prostoru, který je **přílohou č. 1** této smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá prostor uvedený v článku I. odst. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) do nájmu. Předmět nájmu se pronajímá pro účely provozování kadeřnictví.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

II. Doba nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci počínaje **dnem 1. 6. 2015 na dobu neurčitou.**

III. Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou a činí částku **13 932 Kč** ročně, je **úctována měsíčně ve výši 1 161 Kč.**
2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel zajišťuje jako poskytované služby spojené s nájmem: vodné, stočné, elektrická energie, teplo, úklid společných prostor, svoz odpadu, telefon. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na poskytované služby spojené s nájmem, které **ročně činí 16 332 Kč**, jsou účtovány měsíčně v celkové výši **1 361 Kč** (podrobný přehled výpočtu úhrad za služby, s rozpisem paušálních a zálohových plateb – **příloha č. 2**).
3. Platby nájemného a za služby je nájemce povinen hradit v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 20. dne v měsíci, na který se platby vztahují, a to na základě vystavené faktury ze strany pronajímatele na účet číslo: 182 030 576/0300, vedený u ČSOB Česká Lípa, pod variabilním symbolem – číslo faktury. Dnem zaplacení je den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet pronajímatele.
4. Nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem. Případné zvýšení nájemného bude řešeno číslovaným dodatkem této smlouvy.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu výše paušálních plateb za služby na základě zvýšení cen od dodavatelů. Úprava bude řešena číslovaným dodatkem této smlouvy.

Zvýšené úhrady bude nájemce platit na základě písemné výzvy pronajímatele. Pokud pronajímatel nevyzve nájemce k platbě navýšených úhrad za služby, bude nájemce platit služby ve stávající výši.

6. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na úhrady za služby ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle platných právních předpisů.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému obvyklému užívání po celou dobu nájmu a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě jeho poškození, zničení nebo opotřebení nad rámec běžného užívání po dobu trvání jeho nájmu

sjednaného na základě této smlouvy uvést jej do původního stavu, odpovídajícího běžnému opotřebení za dobu užívání, to vše pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

3. Nájemce se zavazuje hradit údržbu a drobné opravy pronajatého prostoru do výše 10.000 Kč za jednu opravu, opravy většího rozsahu po předchozím projednání s pronajímatelem objektu. Opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, hradí nájemce i v případě, že jejich cena přesáhne limit stanovený v předchozí větě.
4. Změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Změnu provádí nájemce na svůj náklad. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy, předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku smlouvy si je povinen zajistit samostatně na vlastní náklady nájemce a kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí, budou-li stavebním úřadem vydány, předá pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, sjednávají smluvní strany toto:

- a) Dojde-li změnou předmětu nájmu k jejímu zhodnocení, toto zhodnocení při skončení nájmu přechází bez dalšího do vlastnictví pronajímatele jako smluvní pokuta za porušení povinnosti předchozího písemného souhlasu pronajímatele se změnou předmětu nájmu; nájemce v tomto případě nemá právo na vyrovnání podle míry zhodnocení od pronajímatele.
 - b) Dojde-li změnou předmětu nájmu k znehodnocení či škodě na předmětu nájmu, má nájemce povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Nepožádá-li pronajímatel o navrácení předmětu nájmu do původního stavu dříve nebo nedojde-li k jiné písemné dohodě, je nájemce povinen předmět nájmu navrátit do původního stavu nejpozději při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět dle článku V. odst. 3 této smlouvy. Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.
5. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Zřídí-li nájemce i přesto třetí osobě užívací právo, považuje se to za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel může nájem vypovědět dle článku V. odst. 3 této smlouvy.
 6. Nájemce zabezpečí, aby předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí bylo udržováno v čistotě a pořádku. V případě opakovaného porušení této povinnosti s tím, že na předchozí porušení této povinnosti byl nájemce písemně upozorněn a nesjednal nápravu, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět dle článku V. odst. 3 této smlouvy.
 7. Nájemce se zavazuje dodržovat platné předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.

V.
Ukončení nájmu

1. Nájem lze ukončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce.
2. Strana má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.
3. Pokud nájemce poruší povinnost, kterou mu stanoví tato smlouva, nebo poruší právní předpis ve vztahu k této smlouvě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpověď nabývá v takovém případě účinnosti doručením nájemci a výpovědní doba činí 7 dnů. V případě nájemcova prodlení se zaplacením nájemného, úhrad za služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy, může pronajímatel vypovědět smlouvu, pokud je nájemce v prodlení delším než 15 dnů ode dne jejich splatnosti.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu jsou obě smluvní strany povinny vždy sepsat a podepsat písemný protokol.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem dle čl. II.
5. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města ze dne 18. 5. 2015, pod číslem usnesení 193/2015.
6. Přílohu smlouvy tvoří:
 - Příloha č. 1 - Protokol o převzetí prostoru
 - Příloha č. 2 - Přehled výpočtu úhrad režijních nákladů

V České Lípě dne *A.G. 2015*



Sociální služby města České Lípy,
příspěvková organizace
Školní 2213, 470 01 Česká Lípa
Tel.: 487 763 791
IČO: 727 45 339

Podpis pronajímatele

Hana Tvrdíková
KADEŘNICTVÍ
Na Blatech 1487, Česká Lípa
IČ: 66078211, tel. 607 889 535



Podpis nájemce