

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.

Školní 2213, Česká Lípa, 470 01, IČ 72745339

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

dále jen „pronajímatel“

a

Rytmus Liberec, o.p.s.

se sídlem: Palachova 504/7, Liberec, 460 01, IČ: 273 22 793

zastoupený: **Ing. Antónií Dechtárovou**, ředitelkou

dále jen „nájemce“

I.

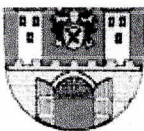
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným správcem nemovitosti Komunitního centra, která se nachází na ulici Školní v budově č. p. 2213 v obci Česká Lípa, na pozemku - st. parc. č. 5786/129, 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>
Kancelář 1.10	42,94
Kuchyňka	2,32
WC	2,30

Celková plocha pronajímaného prostoru činí 47,56 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 1 odst. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) do nájmu. Předmět nájmu se pronajímá pro účely provozování činnosti neziskové organizace.
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.



**PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE
ŠKOLNÍ 2213, ČESKÁ LÍPA**

II.

Doba nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci počínaje dnem **1. 4. 2014** na dobu neurčitou.

III.

Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou a činí částku **1.189 Kč** měsíčně.
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, svoz odpadu, internet. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli na poskytované služby spojené s nájmem celkem paušál ve výši **3.011 Kč** měsíčně (podrobný přehled výpočtu úhrad režijních nákladů – příloha č. 2). *2.986* [redacted]
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.

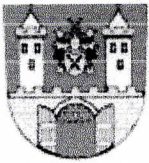
Zvýšené úhrady bude nájemce platit na základě písemné výzvy pronajímatele. Pokud pronajímatel nevyzve nájemce k platbě navýšených úhrad za služby, bude nájemce platit služby ve stávající výši.

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 smluvenému 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.



**SOCIÁLNÍ SLUŽBY MĚSTA ČESKÉ LÍPY,
PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE
ŠKOLNÍ 2213, ČESKÁ LÍPA**

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 vlastníkem 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.

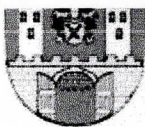
Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, sjednávají smluvní strany toto:

- 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.



PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE ŠKOLNÍ 2213, ČESKÁ LÍPA

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 3 stejnopisech, z nichž dva 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 tísni 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. Přílohu smlouvy tvoří:
 - Příloha č. 1 - Protokol o převzetí prostoru
 - Příloha č. 2 - Přehled výpočtu úhrad režijních nákladů

V České Lípě dne 19. 3. 2014

[Redacted signature area]

Podpis pronajímatele

Rytmus Liberec, o.p.s.

R Y T M [Redacted signature area]

Podpis nájemce

Pronájem nebytových prostor schválila RM Česká Lípa dne 19. 3. 2014,
pod číslem usn. 990/A/2014.

Sociální služby města České Lípy, Školní 2213, Česká Lípa

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ PROSTOR

(nedílná příloha č. 1 k nájemní smlouvě)

Nájemce: RYTMUS Liberec, o.p.s.

Kancelář v Komunitním centru: 1.10

Stav předmětu nájmu	Stav / počet při předání		Stav / počet při vrácení	
1. Radiátory a termoregulační ventily	2x nové 2x nové			
2. Stav oken, balk. dveří (poškození)	škoda, poškození funkční			
3. Šatní stěna	nová 20/12			
4. Stůl	1 ks uvnitř stoly			
5. Židle	J		J	
6. Počet předání klíčů	Hlavní vchod	Požární dveře	Kancelář	WC (služební)
	1x	1x	1x	1x

Podepsáním tohoto protokolu byl nájemce upozorněn na svou povinnost udržovat najatý prostor se vším vybavením a zařízením v stavu, v jakém jej převzal. Je povinen při opuštění najatých prostor zajistit řádné uzamčení kanceláře i celého objektu dle vnitřních smluvních pravidel, zkontrolovat při svém odchodu zhasnutí světel a uzavření oken ve všech přístupných místnostech Komunitního centra (WC, chodba, kuchyň atd.).

Odpovědná osoba

Jméno a příjmení: [redacted]

Telefonní kontakt: [redacted]

Prostory jsou předány v pořádku, k řádnému užívání předmětu nájmu.

V České Lípě dne 17.3.2014

Rytmus Liberec, o.p.s.
Palachova 504/7
460 01 Liberec 1
IČ: 27322793

RYTMUS

Sociální služby města České Lípy,
příspěvková organizace
2213, 470 01 Česká Lípa

[redacted]
pronajímatel

[redacted]
nájemce

Zjištěné závady stavu předmětu nájmu při odevzdání:

Nájemce odevzdal předmět nájmu a jeho vybavení a zařízení ve stavu odpovídající stavu při převzetí a změnám stavu vybavení a zařízení předmětu nájmu v nájemní době bez závad *)

Výjimkou jsou níže uvedené zjištěné závady, které jsou zhoršením stavu předmětu nájmu nebo jeho vybavení a zařízení nad míru obvyklého opotřebení **)

Nájemce se zavazuje odstranit tyto závady do:

**) Zjištěné závady:

.....
.....
.....
.....
.....

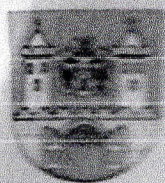
V České Lípě dne

.....

pronajímatel

.....

nájemce



Sociální služby města České Lípy,
příspěvková organizace
Školní 2213, Česká Lípa

Příloha č. 2

Příklad výpočtu nájemného a úhrad za služby

Prostorný prostor Komunitního centra, Školní 2213

RYTMUS Liberec, o.p.s. - kancelář 1.10

aktivita - denně

kancelář 1.10	42,94 m ²	nájemné: 300 Kč/rok/m ²	
1/5 kuchyňka	2,32 m ²	14.268 Kč/rok	
1/5 soc.zařízení	2,30 m ²		
	<u>47,56 m²</u>	nájemné:	1 189 Kč / měsíc

úhrada tepla roční náklad 396.609 Kč : 907,55m² celkové plochy = 437 Kč/m²
437 Kč x 47,56m² = 20.784 Kč/rok **1 732 Kč / měsíc**

úhrada spotřeby vody vyhláška 16m³/osoba/rok
cena 1m³ na 2014 = 92,46 Kč x 16m³ = 1.479 Kč/rok/osoba
celkem 4 osob x 1.479 Kč = 5.916 Kč/rok **493 Kč / měsíc**

úhrada elektřiny náklad za 2013 na KC (1/2) = 26.217,75 Kč/rok, z toho cca 1/8
(roční náklad Školní: 52.435,50 Kč - 2013) **300 Kč / měsíc**

úhrada úklidu celá chodba - 93,31m² (20,95+ 72,36), kuchyňka - 11,59m², WC - 14,17m² (11,46+2,71)
celkem - 119,07m² z toho 1/5 = 23,81m²
23,81m² x 0,61 Kč/m² x 8 dní/měsíc (2x týdně) = 116 Kč/měsíc/spol. prostory
(není započítán úklid klubovny) **116 Kč / měsíc**

svoz odpadu paušál **39 Kč / měsíc**

internet paušál **300 Kč / měsíc**

úhrada tepla	1 732 Kč
úhrada vodné,stočné	493 Kč
úhrada elektřiny	300 Kč
úhrada úklidu	116 Kč
svozu odpadu	39 Kč
internet	300 Kč

měsíční úhrady za služby celkem: 2 980 Kč

Zpracovala: [redacted]
V České Lípě dne: 26.03.2014

[redacted]

14.268 Kč / rok / nájemné
35.760 Kč / rok / úhrady za služby