



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

Sdružení tělesně postižených Česká Lípa o.p.s.

se sídlem: **Školní 2213, 470 01 Česká Lípa**

IČ: **021 07 538**

zastoupený: **Evou Zemanovou**, 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>
Klubovna 1.20	29,99
Kuchyňka	2,32
WC	2,30

Celková plocha pronajímaného prostoru činí 34,61 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 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.

II. Doba nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci počínaje dnem **2. 1. 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 865 Kč měsíčně, **účtována je jedna polovina uvedené částky, tj. 432,50 Kč měsíčně, z důvodu 2 nájemců stejného prostoru.**
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 paušál, který činí 2.849 Kč měsíčně, **účtována je jedna polovina uvedené částky, tj. 1.424,50 Kč měsíčně, z důvodu 2 nájemců stejného prostoru (podrobný přehled výpočtu úhrad režijních nákladů – 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. Oznáme-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 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 zříditi 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.


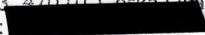
V.
Ukončení nájmu

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 22. 12. 2014, pod číslem usnesení 42/A/2014.
6. Přílohu smlouvy tvoří:
 - Příloha č. 1 - Protokol o převzetí prostoru
 - Příloha č. 2 - Přehled výpočtu úhrad režijních nákladů

V České Lípě dne *d. 1. 2015*


Městské služby města České Lípy,
příspěvková organizace
Městská 2213, 470 01 Česká Lípa
Tel.: 
ICO: 727 45 339

Podpis pronajímatele


Městské postižených
Česká Lípa o.p.s.
470 01 ČESKÁ LÍPA
Tel.: 021 07 538

Podpis nájemce

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ PROSTOR

(nedílná příloha č. 1 k nájemní smlouvě)

Nájemce: Sdružení tělesně postižených Česká Lípa o.p.s.

Kancelář v Komunitním centru: 1.20

Stav předmětu nájmu	Stav / počet při předání		Stav / počet při vrácení	
1. Radiátory a termoregulační ventily	2 KS RADIÁTORŮ			
	2 KS VENTILŮ			
	VŠEPOŘÁDKU			
2. Stav oken (poškození)	POŠKOZENÉ			
	STARŠÍM			
3. Školní lavice	2 KS			
	OPOTŘEBENÉ			
4. Stůl	1 KS ROZKLADACÍ			
	OPOTŘEBENÝ			
5. Židle	/			
6. Počet předání klíčů	Hlavní vchod	Požární dveře	Kancelář	WC (služební)
	/	/	1.20, 1.20a	/

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:

Telefonní kontakt:

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

V České Lípě dne 2. 1. 2015

Sociální služby města České Lípy,
příspěvková organizace

221 3, 470 01 Česká Lípa

IČO: 727 45 339

Sdružení tělesně postižených

Česká Lípa o.p.s.

2213, 470 01 ČESKÁ LÍPA

IČO: 021 07 538

telka

pronajímatel

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



pro KC

Příklad výpočtu nájemného a úhrad za služby
Pronájemy prostor Komunitního centra, Školní 2213

Sdružení tělesně postižených Česká Lípa, o.p.s. - p. Zemanová

aktivita - celý měsíc / polovina nákladů

kancelář 1.20	29,99 m ²	nájemné: 300 Kč/rok/m ²		
1/5 kuchyňka	2,32 m ²	10.383 Kč/rok		
1/5 soc.zařízení	2,30 m ²			
	34,61 m²	nájemné:	865 Kč / měsíc	polovina nákladů:
				432,50 Kč / měsíc
úhrada tepla	<i>roční náklad 396.609 Kč : 907,55m² celkové plochy = 437 Kč/m²</i> <i>437 Kč x 34,61m² = 15.125 Kč/rok</i>		1 260 Kč / měsíc	630 Kč / měsíc
úhrada spotřeby vody	<i>vyhláška 16m³/osoba/rok</i> <i>cena 1m³ na 2014 = 92,46 Kč x 16m³ = 1.479 Kč/rok/osoba</i> <i>celkem 8 osob x 1.479 Kč = 11.832 Kč/rok</i>		986 Kč / měsíc	493 Kč / měsíc
úhrada elektřiny	<i>náklad za 2013 na KC (1/2) = 26.217,75 Kč/rok, z toho cca 1/8</i> <i>(roční náklad Školní: 52.435,50 Kč - 2013)</i>		300 Kč / měsíc	150 Kč / měsíc
úhrada úklidu	<i>29,99m² x 0,85 Kč/m² x 4 dny/měsíc (1x týdně) = 102 Kč/měsíc/klubovna</i> <i>celá chodba - 93,31m² (20,95+ 72,36), kuchyňka - 11,59m², WC - 14,17m² (11,46+2,71)</i> <i>celkem - 119,07m² z toho 1/5 = 23,81m²</i> <i>23,81m² x 0,85 Kč/m² x 8 dní/měsíc (2xtýdně) = 162 Kč/měsíc/spol. prostory</i>		264 Kč / měsíc	132 Kč / měsíc
svoz odpadu	<i>paušál</i>		39 Kč / měsíc	19,50 Kč / měsíc
úhrada tepla		1 260 Kč		630,00 Kč
úhrada vodné,stočné		986 Kč		493,00 Kč
úhrada elektřiny		300 Kč		150,00 Kč
úhrada úklidu		264 Kč		132,00 Kč
svozu odpadu		39 Kč		19,50 Kč
měsíční úhrady za služby celkem:		2 849 Kč		1 424,50 Kč

Zpracovala [redacted]
V České Lípě dne: 15.01.2015

10.380 Kč / rok / nájemné	5.190 Kč/rok/nájemné
34.188 Kč / rok / úhrady za služby	17.094 Kč/rok/úhrady za služby