

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

( dále jen "Smlouva" )

**Základní škola, Praktická škola a Mateřská škola, Česká Lípa, Moskevská 679, příspěvková organizace**

IČO: 70982228

se sídlem Moskevská 679/40, 470 01 Česká Lípa,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp.zn. Pr 695  
zastoupena: Mgr. Kateřinou Holou, ředitelkou školy

(dále jen jako „Pronajímatel“) na straně jedné

a

**Denní a pobytové sociální služby, příspěvková organizace**

IČO: 48282961

se sídlem Hradecká 2905, 470 06 Česká Lípa,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp.zn. Pr 523,  
zastoupená Mgr. Ilonou Pírkovou, ředitelkou organizace

(dále jen jako „Nájemce“) na straně druhé

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen "Smlouva") za smluvních podmínek níže uvedených. Pronajímatel a Nájemce jsou ve Smlouvě rovněž titulováni společně jako smluvní strany (dále jen "Smluvní strany") nebo smluvní strana (dále jen "Smluvní strana") jednotlivě.

## 1. PŘEDMĚT NÁJMU

1.1 Pronajímatel má vlastníkem nemovitosti - Město Česká Lípa, IČO: 00260428 náměstí T. G. Masaryka 1/1, 470 01 Česká Lípa 1 - na základě smlouvy o výpůjčce, svěřenou do správy a užívání část areálu Mateřské školy Česká Lípa Jižní 1970, který se sestává z objektu občanské vybavenosti bez čp - objekt pavilonu na st. p. č. 6003 v k.ú a obci Česká Lípa. V objektu pavilonu se nachází nebytové prostory o celkové výměře 243,31 m<sup>2</sup>, z toho 193,31 m<sup>2</sup> činí nebytové plochy v 1. NP objektu pavilonu sestávajícího se z pěti místností, dvou kuchyní, koupelny, WC, kanceláře, skladu a chodby, venkovní komory - vozíčkářny a 50 m<sup>2</sup> venkovní terasy, (dále jen "Předmět nájmu").

1.2 Pronajímatel je v souladu se smlouvou o výpůjčce uzavřenou s vlastníkem nemovitosti Městem Česká Lípa a svojí zřizovací listinou příspěvkové organizace, jejímž zakladatelem je Město Česká Lípa, oprávněn pronajmout Předmět nájmu popsáný v odst. 1.1. Smlouvy do nájmu Nájemci, za smluvních podmínek níže uvedených.

1.3 Předmět nájmu je graficky označen a dále popsán a vymezen v **Příloze č. 1** Smlouvy, která tvoří nedílnou součást Smlouvy.

- 1.4 Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se za pronájem Předmětu nájmu hradit Pronajímateli nájemné a úhradu za služby s nájmem spojených tak jak je uvedeno ve Smlouvě.
- 1.5 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, přičemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání podle smluvních podmínek ujednaných v této Smlouvě, s výjimkami uvedenými v **Příloze č.2** Smlouvy – Předávací protokol. Smluvní strany konstatují, že stav Předmětu nájmu je způsobilý k užívání obvyklému opotřebením přiměřenému stáří budovy.

## 2. ÚČEL NÁJMU

- ~~2.1~~ Předmět nájmu pronajímá Pronajímatel Nájemci za účelem poskytování sociálních služeb Nájemcem podle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách a podle předmětu činnosti Nájemce zapsanému v obchodním rejstříku t.j. jako domov pro osoby se zdravotním postižením a denní stacionář.
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu činnosti Nájemce v Předmětu nájmu může být považována za změnu Smlouvy, která může ovlivnit podstatným způsobem využití Předmětu nájmu a Nájemce je povinen ji oznámit předem písemně Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas se změnou. Podle povahy změny v předmětu činnosti Nájemce se Smluvní strany dohodnou na změně Smlouvy ve formě číslovaného dodatku.

## 3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem nebytových prostor určených k podnikání se sjednává na dobu neurčitou počínaje od 1.1.2023

## 4. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

- 4.1 Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 10.000Kč /rok slovy: desettisíc korun českých ročně. Nájemné je splatné jednou splátkou na bankovní účet Pronajímatele č.ú. 888 086 010 / 5500 nejpozději do 30.4. za příslušný kalendářní rok.
- 4.2 Nad rámec sjednaného nájemného je Nájemce povinen hradit Pronajímateli zálohy na služby ( dále jen Úhrady za služby ) s nájmem související, a to na stejný bankovní účet jak je uvedeno v odst. 4.1. Smlouvy. Úhradou za služby se rozumí vodné a stočné. Nájemce se zavazuje hradit za svoji spotřebu vody a poplatků ze stočného Pronajímateli zálohově částku 8.700,- Kč slovy: osmtisíc sedmset korun českých čtvrtletně počínaje 1.1.2023. Záloha na úhradu služeb je splatná vždy nejpozději do 15.1., 15.4., 15.7.,15.10.
- 4.3 Úhradu Nájemcem spotřebované elektrické energie, tepla, stejně jako úhradu poplatků spojených s likvidací odpadů a úhradu ostatní služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu si Nájemce hradí na své náklady.
- 4.4 Zaplacením nájemného a Úhrady za služby se rozumí den připsání na účet Pronajímatele.
- 4.5 S ohledem na míru inflace se Smluvní strany dohodly, že sjednanou výši nájemného dle odst. 4.1. Smlouvy může Pronajímatel každoročně písemným oznámením doručeným Nájemci počínaje od 1.1.2024 zvýšit o úředně stanovenou inflace za předchozí rok, oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného Pronajímatel písemně

oznámí Nájemci nejpozději k ultimu posledního dne prvního kalendářního čtvrtletí v daném roce a od prvního (1) dne následujícího kalendářního čtvrtletí po doručení tohoto oznámení se má za to, že Nájemce přijímá změnu ceny nájemného o úředně stanovenou výši inflace za předcházející rok a zavazuje platit takto o inflaci valorizované nájemné bez nutnosti změny smluvního ujednání podle této Smlouvy.

4.6 Vyúčtování Úhrad za služby doručí Pronajímatel Nájemci nejpozději do tří (3) měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k Nájemcově žádosti nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb od jejich poskytovatele. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí Nájemce Pronajímateli písemně do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do třiceti (30) dnů ode dne kdy námitky od Nájemce obdržel. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování Úhrad služeb jsou splatné do třiceti (30) od jejich vyúčtování Pronajímatelem. Je-li Nájemce uplatněna námitka k vyúčtování záloh na Úhrad za služby prodlužuje se splatnost této úhrady k úhradě o dalších třicet (30) dnů. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatelem služby Pronajímateli do konce měsíce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace Pronajímatele u dodavatele těchto služeb.

4.7 V případě ukončení nájmu během roku bude nájemné zapláceno, či vráceno poměrnou částkou.

## 5.

### **PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

5.1 Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat Předmět nájmu podle Smlouvy.

5.2 Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor ( Předmětu nájmu ), pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí budovy a Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli náhradu vzniklé škody.

5.3 Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností Nájemcem podle Smlouvy. Pronajímatel je povinen však vhodným způsobem o kontrole předem informovat písemně Nájemce, s výjimkou kdy hrozí rušení v užívání Předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem. Nájemce je povinen Pronajímateli tyto kontroly umožnit a podle povahy rovněž zabezpečit přítomnost svých zaměstnanců.

5.4 V případě kontroly je Pronajímatel povinen chránit práva osob, které jsou klienty Nájemce a pro které Nájemce zajišťuje sociální služby.

5.5 Pronajímatel neposkytne Nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude tento rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení bude způsobeno osobami, kterým Nájemce poskytuje své sociální služby a osobami, které za těmito osobami docházejí, ani v případě rušení v užívání Předmětu nájmu jinými osobami neposkytne Pronajímatel Nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl Nájemce rušen v užívání Předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem

## 6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti a stavebně technického stavu, jakož i další kontroly vyplývající z povinností podle obecně platných právních předpisů.
- 6.2 Nájemce je oprávněn umístit v Předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku Nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 6.3 Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze ke smlouvenému účelu a předmětu své činnosti, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických.
- 6.4 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na potřebu větších oprav a Nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- 6.5 Nájemce je povinen na své náklady zajistit řádnou ochranu Předmětu nájmu, zejména nebytových prostor uvedených v odst. 1.2 Smlouvy.
- 6.6 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Rozsah drobných oprav a běžná údržba Předmětu nájmu je uvedena **v Příloze č. 3** Smlouvy.
- 6.7 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební úpravy Předmětu nájmu.
- 6.8 Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či užívání třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 6.9 Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, kterým poskytuje sociální služby a osobami, které za nimi přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a neprodleně vyrozumět Pronajímatele.
- 6.10 Nájemce je povinen řádně a včas hradit Nájemné, záloh Úhrady na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 6.11 Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v Předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předat bez zbytečného odkladu Pronajímateli nebo jeho zmocněnci, pokud k tomu bude vyzván. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět

kontroly Předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu Předmětu nájmu dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Nájemce.

- 6.12 Jakékoliv stavební úpravy Předmětu nájmu jenž budou technickým zhodnocením nebytových prostor je Nájemce oprávněn provádět na své náklady pouze s předchozím písemných souhlasem Pronajímatele a v souladu s obecně platnou právní úpravou (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

## **7. ZÁNİK NÁJMU**

7.1 Smluvní vztah plynoucí ze Smlouvy zanikne:

- 7.1.1 dohodou Smluvních stran,
- 7.1.2 výpovědí Smluvní stranou,
- 7.1.3 zánikem Předmětu nájmu,
- 7.1.4 odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku) Smluvní stranou.

7.2 Smlouvu mohou Smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou :

- 7.2.1 o změně výše či splatnosti nájemného nebo
- 7.2.2 o změně rozsahu nebo ceny Úhrady služeb.

7.3 Nájemce může Smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- 7.3.1 nemá zájem dále Předmět nájmu užívat;
- 7.3.2 ztratil způsobilost k činnosti, k jehož výkonu je Předmět nájmu pronajat;
- 7.3.3 Předmět nájmu přestal být z objektivních stavebnětechnických důvodů způsobilý k účelu, k jehož výkonu byl pronajat;
- 7.3.4 Pronajímatel Nájemci nepovolil stavební úpravy či přenechání Předmětu nájmu či jeho části do podnájmu třetí osobě;
- 7.3.5 pokud se s Pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo své činnosti v Předmětu nájmu.

7.4 Pronajímatel může Smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- 7.4.1 nemá zájem, aby Nájemce Předmět nájmu dále smluvně užíval;
- 7.4.2 Nájemce ztratil způsobilost k činnosti, ke které je Předmět nájmu pronajat;
- 7.4.3 má být objekt, v níž se nachází Předmět nájmu, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu Nájemcem.

7.5 V případě výpovědi z důvodů uvedených v odst. 7.2. až 7.4., činí výpovědní lhůta šest (6) měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

7.6 Pro případ, že Nájemce (i) užívá Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou nebo (ii) neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby za Úhradu za služby nebo nedoplatek z vyúčtování Úhrady služeb nebo (iii) pronajímá Předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel Smlouvu oprávněn vypovědět v patnáctidenní (15) výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

7.7 Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé Smluvní straně odstupné a ani žádnou jinou kompenzaci.

7.8 Nájemce je v případě skončení této Smlouvy povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený

Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Neučiní-li však tak ani do patnácti (15) kalendářních dnů od skončení Smlouvy, Smluvní strany si sjednávají smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, slovy: pětset korun českých za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

- 7.9 Nájemce souhlasí s tím v případě, že ani ve lhůtě patnácti (15) dnů od skončení Smlouvy nepředá Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, že Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a převzít jej při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.
- 7.10 Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání Předmětu nájmu Nájemcem po skončení nájmu.
- 7.11 Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady Pronajímatelem Nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda Pronajímateli nevznikne.

## **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1 Písemnosti mezi Smluvními stranami, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených Smlouvou a výše úhrady za nájemné a/nebo záloh Úhrady služeb se doručují do vlastních rukou statutárními zástupci druhé Smluvní strany. Povinnost Smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé Smluvní straně je splněna při doručování datovou schránkou nebo doporučeně poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost Smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl ačkoliv se písemnost dostala do sféry druhé Smluvní strany, v takovém případě se písemnost považuje za doručenou desátým (10) dnem. Účinky doručení datovou schránkou nastávají i v případě pokud se do datové schránky nepřihlásí oprávněná osoba ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, v takovém případě se písemnost považuje za doručenou posledním dnem této lhůty.
- 8.2 Obsah Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě Pronajímatele a Nájemce formou písemného dodatku ke Smlouvě. Účastníci Smlouvy vylučují, aby nabídka se změnami učiněná jednou Smluvní stranou byla brána jako přijetí nabídky s výjimkami uvedenými v této Smlouvě (odst. 4.4 až 4.5. Smlouvy), pokud ji druhá Smluvní strana neodmítne.
- 8.3 Obsah Smlouvy může být měněn jednostranným písemným oznámením druhé Smluvní straně tam, kde to Smlouva výslovně připouští, přitom platí že v takovém případě se ujednání plynoucí ze Smlouvy mění dnem doručení druhé Smluvní straně.
- 8.4 Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po podpisu Nájemce obdržel jeden (1) výtisk a Pronajímatel rovněž jeden (1) výtisk.
- 8.5 Stane-li se nebo bude-li shledáno některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do patnácti (15) dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.

- 8.6 Smluvní strany se navzájem ujíšíují, že Smlouva byla projednána a odsouhlasena orgány dané Smluvní strany, pokud je z její zřizovací listiny takové projednání nezbytné.
- 8.7 Vztahy, výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, , jakož i ostatními právními předpisy.
- 8.8 Smluvní strany Smlouvy prohlašují, že si Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly. Smlouva je sepsána určitě a srozumitelně, ze svobodné a vážné vůle, což stvrzují níže svými podpisy
- 8.9 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce souhlasí, že tato smlouva bude pronajímatelem zveřejněna v registru smluv i následně v případě dodatků.

V České Lípě dne 30.06.2022

.....  
Mgr. Kateřina Holá  
Pronajímatel

.....  
Mgr. Ilona Pírková  
Nájemce