

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

Město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice, IČ 00253316,
jednající panem Ing. Miroslavem Machem, starostou
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

Člověk v tísni, o.p.s., se sídlem Praha 2, Vinohrady, Šafaříkova 635/24, PSC 120 00, IČ:
25755277, zastoupená *****
kontaktní adresa Mikulášské nám. 17, 326 00 Plzeň
jako nájemce na straně druhé (dále jen nájemce)

tuto

nájemní smlouvu

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy čp. 40 na nám. Míru v Domažlicích, umístěné na stavební parcele č.st. 187/1, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro obec a katastrální území Domažlice, část obce Město.

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci na dobu neurčitou část nebytových prostor v nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy, tj. kancelář č. 303 o výměře 20,20 m² v podkroví budovy (dále "předmět nájmu").
2. Předmět nájmu se pronajímá za účelem zřízení kanceláře a konzultační místnosti k výkonu služeb zapsaných v rejstříku obecně prospěšných společností.
3. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory budovy, zejména chodby, WC v 2. a 3. nadzemním podlaží a schodiště.
4. Správu předmětu nájmu vykonává Domažlická správa nemovitostí spol. s r. o. na základě mandátní smlouvy, uzavřené mezi ní a pronajímatelem (dále jen „správce nemovitosti“). Na správce nemovitosti je nájemce oprávněn se obracet ohledně zajištění a provedení údržby, oprav, kontrol předmětu nájmu v souvislosti s jeho správou. Nájemce je povinen informovat správce nemovitosti o zjištěných poruchách a haváriích, dalších vadách předmětu nájmu a o nutnosti jejich odstranění. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli.
5. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši **20.200,- Kč** ročně, t.j. 1.683,30 Kč měsíčně.

Výpočet nájemného:

kancelář č. 303	20,20 m ² x 1.000,-- Kč =	20.200,-- Kč
roční nájemné celkem		20.200,-- Kč
nájemné za 1 měsíc		1.683,30 Kč

2. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 15. dne toho kterého měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočka Domažlice, č. účtu 27-6465380207/0100, variabilní symbol 304090804.
3. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2013) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1.4. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31.3. daného kalendářního roku.
4. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného sjednávají účastníci podle § 544 obč. zák. smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinností nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.
5. Nájemce složil před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele č. 27-6465380207/0100, vedený u KB Domažlice, VS 304090804, částku ve výši **6.733,- Kč** jakožto kauci. Tuto kauci je pronajímatel povinen vrátit nájemci v plné výši do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy v případě, že ke dni ukončení nájemního vztahu nebude pronajímatel evidovat žádné pohledávky za nájemcem vzniklé z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy. V případě, že pronajímatel bude ke dni ukončení nájemního vztahu evidovat za nájemcem jakékoli pohledávky uvedené v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy, je oprávněn použít odpovídající část kauce k jejich úhradě. Část kauce, vzniklou odečtením výše pohledávky od plné výše kauce, je pak pronajímatel povinen vrátit nájemci do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy.

IV.

Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Vedle sjednaného nájemného se nájemce zavazuje platit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména za spotřebovanou elektřinu včetně spotřeby elektřiny ve společných prostorách budovy, vodné, stočné a srážkovou vodu, dodávku tepla a úklid společných prostor (dále též „náklady na služby“).
2. Úhrady za elektřinu spotřebovanou v předmětu nájmu je nájemce povinen realizovat na základě samostatné smlouvy o dodávce elektřiny, kterou je povinen uzavřít s příslušným dodavatelem.
3. Na náklady ostatních služeb uvedených výše v odst. 1 je nájemce povinen hradit měsíční zálohy ve výši stanovené správcem nemovitosti, a to vždy do 15. dne měsíce, na který jsou zálohy hrazeny, převodem na účet číslo 27-6465380207/0100 vedený u Komerční banky, a.s. pobočka Domažlice, variabilní symbol 304090804. Správce nemovitosti je oprávněn kdykoli upravit výši záloh oznámením doručeným nájemci.

Zálohy na služby související s nájmem zajišťované pronajímatelem pro nájemce činí

ke dni uzavření této smlouvy:

a) Záloha na vodu :	
Roční záloha vodné :	600,-- Kč
Měsíční záloha vodné :	50,-- Kč
b) Záloha na elektřinu:	
Roční záloha elektřina:	600,-- Kč
Měsíční záloha elektřina:	50,-- Kč
c) Záloha na topení:	
Roční záloha na topení:	15.600,-- Kč
Měsíční záloha na topení:	1.300, -- Kč
d) Záloha na úklid:	
Roční záloha na úklid:	1.800,-- Kč
Měsíční záloha na úklid:	150,-- Kč

4. Pronajímatel provede prostřednictvím správce nemovitosti 1x ročně vyúčtování nákladů na výše uvedené služby za předchozí kalendářní rok, ve kterém zohlední nájemcem zaplacené zálohy, a to nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku s tím, že případný nedoplatek či přeplatek je splatný do 30.6. daného roku resp. do 31.7. daného roku, byla-li podána oprávněná reklamace v zúčtovací jednotce. Vyúčtování nákladů na služby bude správce provádět podle následujících pravidel:

a) **Náklady za vodné a stočné** budou nájemci účtovány jako součet položek X a Y uvedených dále dle následujících vzorců:

$X = P \times SČ \times C$, kde P je počet osob užívajících předmět nájmu ve fakturačním období, SČ je směrné číslo spotřeby nájemce dle vyhlášky č. 428/2001 v platném znění a C je cena za m³ vody účtovaná poskytovatelem této služby pronajímateli.

$Y = (CSD - SSN) \times (P \times SČ : CSD) \times C$, kde CSD je celková spotřeba vody v domě v m³ za fakturační období zjištěná z fakturačního vodoměru majícího v době uzavření této smlouvy číslo 28112199, SSN je součet spotřeby všech nájemců v budově ve fakturačním období, P je počet osob užívajících předmět nájmu ve fakturačním období, SČ je směrné číslo spotřeby nájemce dle vyhlášky č. 428/2001 v platném znění a C je cena za m³ vody účtovaná poskytovatelem této služby pronajímateli.

b) **Náklady na odvádění srážkové vody** budou nájemci účtovány ve výši určené jako součin ceny účtované pronajímateli správcem vodovodního a kanalizačního systému v Domažlicích za odvádění veškeré srážkové vody v předmětném období pro celou budovu a zlomku, kde v čitateli bude výměra podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu.

c) **Náklady na spotřebovanou elektřinu ve společných prostorách** budovy budou nájemci účtovány ve výši určené jako součin ceny účtované pronajímateli dodavatelem elektřiny za elektřinu spotřebovanou v předmětném období ve všech společných prostorách budovy (množství bude zjištěno z fakturačního elektroměru majícího v době uzavření této smlouvy číslo 72575718) a zlomku, kde v čitateli bude výměra podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu.

d) **Náklady na teplo** pro vytápění předmětu nájmu budou nájemci účtovány takto:

e) Celkové náklady na teplo pro vytápění budovy jsou rozděleny na dvě složky, a to na základní složku tvořící 40 % celkových nákladů a na spotřební složku tvořící 60 % celkových nákladů. Náklady na vytápění obsažené:

- ve složce základní jsou rozúčtovány v poměru stanoveném zlomkem, kde v čitateli je výměra podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu,

- ve složce spotřební jsou rozúčtovány v poměru stanoveném zlomkem, kde v čitateli je součet korigovaných náměrů na indikátorech rozdělování topných nákladů (dále jen „IRTN“) umístěných na topných tělesech v předmětu nájmu a ve jmenovateli součet korigovaných náměrů na IRTN na všech topných tělesech ve všech nebytových prostorách v budově určených k pronájmu; údaj na IRTN je korigován příslušnými koeficienty, mimo jiné především velikostí tělesa, polohou místnosti (pokud již svou konstrukcí tyto atributy nezohledňuje) a výpočtovou metodou; pravidelné odečty náměrů na IRTN jsou prováděny jednou ročně správcem budovy, případně správcem pověřenou osobou.

Při změně nájemce předmětu nájmu v průběhu zúčtovacího období budou náklady na vytápění mezi původního a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

- základní složka se mezi původního a nového nájemce rozdělí podle doby, po kterou ten který nájemce předmět nájmu užíval a podle dále uvedené tabulky zohledňující náročnost vytápění v jednotlivých měsících roku

Měsíc	%	Měsíc	%	Měsíc	%	Měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

- spotřební složka připadající na původního i nového nájemce se vypočte podle vzorce $NIRTN \times SP : 100$, kde NIRTN je korigovaný náměr na IRTN na všech topných tělesech v předmětu nájmu za celé zúčtovací období a SP je součet procentních údajů z výše uvedené tabulky za dobu užívání předmětu nájmu tím kterým nájemcem.

Po dobu, kdy nebytové prostory určené k pronájmu nejsou předmětem nájmu, hradí náklady na jejich vytápění vypočtené stejným způsobem, jako je uvedeno výše, pronajímatel.

f) **Náklady na úklid společných prostor** budovy budou nájemci účtovány ve výši určené jako součin ceny účtované pronajímateli poskytovatelem této služby za úklid provedený v předmětném období ve všech společných prostorách budovy a zlomku, kde v čitateli bude výměra podlahové plochy předmětu nájmu a ve jmenovateli výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu.

5. Výměra podlahové plochy všech nebytových prostor v budově určených k pronájmu činí ke dni uzavření této smlouvy 593,54 m², výměra předmětu nájmu činí celkem 20,20 m².
6. Počet osob užívajících předmět nájmu je 1. V případě, že dojde v průběhu doby nájmu ke změně tohoto počtu, je nájemce změnu povinen nahlásit správci budovy nejpozději do 14 dní ode dne, kdy k ní došlo. Neučiní-li tak ve stanovené lhůtě, je to důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání, a je povinen udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za celkové zabezpečení předmětu nájmu a odpovídá za škody, které byly prokazatelně způsobeny jeho zaviněním.
3. Nájemce na své náklady hradí pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikovaných v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
5. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a běžnými opravami předmětu nájmu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav

předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen nařízením vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli oprava dle § 5 odst. 5 výše uvedeného nařízení vlády, jestliže náklady na její provedení nepřesáhnou 5.000,- Kč (např. malování, opravy podlahových krytin, obkladů stěn, vnitřní nátěry, výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles, atd.). Za drobné opravy a údržbu se považují i jiné opravy a údržba, které v citovaném nařízení vlády nejsou uvedeny.

6. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele nebo správce.
7. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit kdykoliv, stane-li se později, aniž by nájemce porušil svou povinnost, pronajatá věc nezpůsobilou ke smluvenému nebo k obvyklému účelu užívání.
8. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, odpovídající běžnému opotřebení a době užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevzme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu nájmu bude vystaven správcem nemovitosti písemný protokol.
9. Pronajímatel uděluje tímto nájemci souhlas s umístěním tabulky s označením provozovny nájemce na budově, v níž se předmět nájmu nachází, a s označením provozovny na informační tabuli nacházející se v přízemí budovy s tím, že tato označení budou provedena technicky, vzhledově a rozměrově v souladu se stávajícími označeními. V případě, že k umístění takové tabulky je nutné povolení jakéhokoli orgánu veřejné moci, odpovídá za splnění povinností ve vztahu k tomuto orgánu výhradně nájemce, který je též povinen příslušné povolení opatřit na svou odpovědnost a své náklady.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
2. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, zjistí-li, že nájemce užívá i přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo bude-li pronajímatel potřebovat předmět nájmu pro plnění svých úkolů, nebo trpí-li užívání předmětu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda.

VII.

Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.

VIII.

Ukončení účinnosti této smlouvy

1. Účinnost této smlouvy a nájemní vztah z ní plynoucí je možno ukončit způsoby uvedenými v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 116/1990 Sb., v platném znění. Tuto smlouvu je oprávněn vypovědět bez udání důvodu kterýkoli z účastníků, a to písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

2. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Porušení povinností nájemce uvedených v této smlouvě zakládá pronajímateli právo od smlouvy odstoupit.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi účastníky, které nejsou touto smlouvou výslovně upravené, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží správce nemovitosti.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem svého uzavření.
5. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prosté veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 20.03.2012

V Plzni dne 16.03.2012

pronajímatel
Město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta

nájemce
Člověk v tísní, o.p.s.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Záměr pronajmout část nebytových prostor v budově čp. 40 na náměstí Míru v Domažlicích byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Domažlicích v době od 18.10.2010 do 5.3.2012. Nájemní smlouva byla schválena na 30. schůzi rady města dne 28.2.2012 usnesením č. 2014.

Město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta