

Smlouva o nájmu nemovitosti
uzavřená
dle §663 a následujících občanského zákoníku
mezi

Městem Nový Bor, nám. Míru čp. 1, 473 01 Nový Bor, IČ 00260771, DIČ CZ00260771, zastoupené starostou města p. Mgr. Jaromírem Dvořákem, na straně jedné jako pronajímatelem

a

Farní charita Česká Lípa, se sídlem Dubická 992, 470 01 Česká Lípa, IČ: 70226148, na straně druhé jako nájemcem.

Pronájem předmětné nemovitosti byl schválen Radou města na jejím zasedání dne 26.04.2012 usnesením č. 1654/12/RM42.

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy městské ubytovny v ul. Severní č.p. 755 v Novém Boru na parcele p.č. 923/12 v k.ú. Arnultovice u Nového Boru. Dotčená nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Česká Lípa na LV č. 1 pro obec Nový Bor, část Arnultovce a k.ú. Arnultovice u Nového Boru.
2. Záměr pronajmout budovu byl zveřejněn na úřední desce Města Nový Bor od 04.04.2012 do 20.04.2012.

II.
Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy, která bude využívána k účelu podnikání nájemce ve vazbě na jeho živnostenské oprávnění, k poskytování ubytování lidem v nouzi, provozování denního klubu pro děti a zajišťování základního sociálně právního poradenství pro ubytované klienty.
2. Nájemce přejímá ke dni účinnosti této smlouvy pronajímanou nemovitost ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání.
3. Změny ve způsobu užívání nemovitosti proti stavu platnému ke dni podpisu této smlouvy je nájemce povinen předem sdělit pronajímateli.

III.
Výše nájemného

1. Nájemné nemovitosti uvedené v čl. I se stanovuje na základě rozhodnutí Rady města Nový Bor a může být každoročně pronajímatelem aktualizováno. Výše nájemného činí **Kč 120.000,-- ročně + DPH** v platné sazbě.

2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši a v termínu uvedeném ve splátkovém kalendáři, který je přílohou této smlouvy.

Služby a média (plyn, vodné, stočné, svoz odpadů, servis výtahů, apod.) si zajišťuje nájemce přímo u dodavatelů služeb a bude je hradit z vlastních prostředků.

Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře aktualizovaného pro každý kalendářní rok do 10. dne aktuálního měsíce na účet města Nový Bor č.ú.: 168036947/0600, vedený u GE Money Bank, VS755090.

3. Pronajímatel si vymíní možnost zvýšit každoročně nájemné o míru inflace zjištěnou ČSÚ za období předchozího roku, popř. z rozhodnutí rady města.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájmu je tento povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení dle § 517 odst. 2 Občanského zákoníku.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do pronajímané nemovitosti v doprovodu nájmu po předchozím ohlášení. Je oprávněn kontrolovat užívání pronajaté nemovitosti.
2. Pronajímatel sjednává pojištění nemovitosti jako celku.

V.

Práva a povinnosti nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajatou nemovitost užívat výhradně ke smluvenému účelu a udržovat je svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tak jak je převzal. Nájemce tuto nemovitost v uvedeném stavu přebírá a nežádá, aby pronajímatel provedl úpravu této nemovitosti.
2. Nájemce zajistí na vlastní náklady bezpečný a bezproblémový provoz ubytovny s 24 hodinovou hlídací službou, a to včetně sobot, nedělí a svátků.
3. Nájemce zajistí na vlastní náklady provoz denního klubu pro děti, jehož náplní bude výchovná činnost a pestrá nabídka volno-časových aktivit pro děti a mládež.
4. Nájemce zajistí na vlastní náklady základní sociálně-právní poradenství pro ubytované klienty, které bude dále aktivizovat ke zlepšení jejich problematické situace.
5. Nájemce zajistí součinnost se sociálním odborem Města Nový Bor tak, aby ubytovna zůstala součástí sociálního ubytovacího systému města.
6. Nájemce se zavazuje převzít všechny platné ubytovací smlouvy současných ubytovaných klientů za stávajících cenových podmínek, které dodrží nejméně do 31.05.2012. Dále bude nové ubytovací smlouvy vystavovat sám.
7. Nájemce je povinen zabezpečit na své náklady veškeré revize, vztahující se k budově a technickým zařízením budovy, drobné opravy (jako jsou např. opravy podlah a podlahových

krytin, výměna prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměna uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, vodovodních výtoků, mísících baterií, ohřívačů vody, umyvadel, výlevků, dřezů a další drobné opravy) a běžnou údržbu pronajatých prostorů (jako jsou např. náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí při delším užívání pronajatého prostoru – jsou to zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů, elektrospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry apod.). Neodpovídá však za škody způsobené právními událostmi či třetími osobami, pokud si vůči nim počíná s péčí řádného hospodáře.

8. Velké opravy nebo opravy investičního charakteru bude nájemce provádět jen po vzájemné písemné dohodě s pronajímatelem. Nájemce má při výdajích investičního charakteru právo odpisování. Pro případ stavebních úprav nebo udržovacích prací je nájemce stavebníkem.
9. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých a přilehlých prostorech nemovitosti dodržování požárních předpisů ve smyslu zákona č.133/1985 Sb. ve znění zákona č. 237/2000 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o prevenci) ve znění pozdějších předpisů.
10. Nájemce je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
11. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem v pronajaté nemovitosti, provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101-103 zákoníku práce č. 262/2006 Sb. a ve znění pozdějších předpisů.
12. V budově je umístěna objektová kotelna na vytápění a ohřev TUV v pronajaté nemovitosti, nájemce je po dobu nájmu provozovatelem objektové kotelny a je povinen zabezpečit dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se k provozu kotelny.
13. V budově je umístěn výtah, nájemce je po dobu nájmu provozovatelem výtahu a je povinen zabezpečit dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se k provozu výtahu.
14. Nájemce je povinen dodržovat všechny platné předpisy o ochraně životního prostředí a hygienické předpisy v souvislosti s jeho činností.
15. Nájemce je povinen zabezpečit pronajatou nemovitost proti vloupání.
16. Po skončení užívání pronajaté nemovitosti je nájemce povinen vrátit nemovitost ve stavu, v jakém ji přijal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Zlepšení stavu užívaných prostor i celé nemovitosti budou ponechána bez nároku na finanční vyrovnání, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak.
17. Pojištění odpovědnosti nájemce za škody vůči pronajímateli, eventuálně další pojištění si sjednává nájemce samostatně na svůj účet.
18. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na své náklady úklid prostorů v pronajaté nemovitosti.
19. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli ke schválení plán potřebných větších a velkých oprav ke schválení a zajištění potřebných finančních prostředků vždy k datu 30.09. každého kalendářního roku.

20. Správu budovy zajišťuje jménem pronajímatele Novoborská bytová společnost, s.r.o. (NOBYS s.r.o.).

VI.

Smluvní pokuta

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 3.000,-- za každý započatý den porušení povinností uvedených v článku V. 2 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 10.000,-- za každé porušení povinností uvedených v článku V. 3 – V. 5 této smlouvy, pokud nesjedná nápravu ve lhůtě do 10 pracovních dnů od okamžiku, kdy k porušení povinnosti došlo.
3. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,-- za každé jiné porušení povinností uvedených v článku V. této smlouvy.
4. Pokuta je splatná do 14 dnů od obdržení výzvy pronajímatele.

VII.

Doba pronájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Nájem končí:
 - a) dohodou
 - b) výpovědí, přičemž výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - c) výpovědí z důvodu závažného porušování povinností nájemce, zejména neplacení nájemného po dobu delší než 1 měsíc, přičemž výpovědní lhůta je 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli uvolněnou nemovitost k poslednímu dni výpovědní lhůty.
4. V případě prodloužení s vyklizením prostor se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500,--/den za celý předmět nájmu.

VIII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce nemá právo převádět práva a závazky vyplývající z této smlouvy bez výslovného souhlasu pronajímatele na jiné subjekty ani jiným způsobem s pronajatou nemovitostí nakládat.
2. Nájemce je oprávněn uzavírat krátkodobé podnájemní smlouvy na akce charitativního charakteru.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy lze měnit pouze na základě dohody přijetím písemného dodatku k této smlouvě, pokud uzavření dodatku nevyplývá přímo z ujednání smlouvy.
2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími obecně závaznými předpisy.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 stejnopis, pronajímatel po 2 stejnopisech.

Tato smlouva nabývá účinnosti dne **01.05.2012.**

V Novém Boru dne *24. 4. 2012*

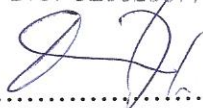
Přílohy:

Splátkový kalendář

Kopie platných ubytovacích smluv

MĚSTO NOVÝ BOR

Nám. Míru 1
473 01 NOVÝ BOR
DIČ: CZ00269771 -4-



.....
pronajímatel



.....
nájemce

Rozdělovník:

1 x nájemce

1x pronajímatel

1x správce nemovitosti

FARNÍ CHARITA

470 01 Česká Lipa, Dubická 992
tel.: 487 829 870-1 -2-
IČO 70 22 61 48
č. ú. 2677750267/0100

Splátkový kalendář

dle zákona č. 235/2004 Sb., § 28 odst. 5

Pronajímatel: **Město Nový Bor**

nám Míru 1, Nový Bor, PSČ 473 01, DIČ CZ00260771

Nájemce: **Farní charita Česká Lípa**

Dubická 992/14, Česká Lípa, IČ 70226148

Nájem se základní sazbou DPH

měsíc	datum splatnosti = datum uskut. zdanit.	nájemné (základ daně)	DPH 20%	nájemné celkem měsíčně
2012/01	10.1.2012	-	-	-
2012/02	10.2.2012	-	-	-
2012/03	10.3.2012	-	-	-
2012/04	10.4.2012	-	-	-
2012/05	10.5.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00
2012/06	10.6.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00
2012/07	10.7.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00
2012/08	10.8.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00
2012/09	10.9.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00
2012/10	10.10.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00
2012/11	10.11.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00
2012/12	10.12.2012	9 999,60	2 000,40	12 000,00

Služby (médiá) poskytované s nájmem se základní sazbou DPH

měsíc	datum splatnosti = datum uskut. zdanit.	zálohy za služby (základ daně)	DPH 20%	celkem měsíčně za služby
2012/01	10.1.2012	-	-	-
2012/02	10.2.2012	-	-	-
2012/03	10.3.2012	-	-	-
2012/04	10.4.2012	-	-	-
2012/05	10.5.2012	-	-	-
2012/06	10.6.2012	-	-	-
2012/07	10.7.2012	-	-	-
2012/08	10.8.2012	-	-	-
2012/09	10.9.2012	-	-	-
2012/10	10.10.2012	-	-	-
2012/11	10.11.2012	-	-	-
2012/12	10.12.2012	-	-	-

Služby (médiá) poskytované s nájmem se sníženou sazbou DPH

měsíc	datum splatnosti = datum uskut. zdanit.	zálohy za služby (základ daně)	DPH 14%	celkem měsíčně za služby
2012/01	10.1.2012	-	-	-
2012/02	10.2.2012	-	-	-
2012/03	10.3.2012	-	-	-
2012/04	10.4.2012	-	-	-
2012/05	10.5.2012	-	-	-
2012/06	10.6.2012	-	-	-
2012/07	10.7.2012	-	-	-
2012/08	10.8.2012	-	-	-
2012/09	10.9.2012	-	-	-
2012/10	10.10.2012	-	-	-
2012/11	10.11.2012	-	-	-
2012/12	10.12.2012	-	-	-

Celkem nájemné + služby (médiá) - včetně DPH

měsíc	datum splatnosti = datum uskut. zdanit.	nájemné celkem	služby (médiá) celkem		celkem k úhradě
			v zákl. sazbě DPH	ve sníž. sazbě DPH	
2012/01	10.1.2012	-	-	-	-
2012/02	10.2.2012	-	-	-	-
2012/03	10.3.2012	-	-	-	-
2012/04	10.4.2012	-	-	-	-
2012/05	10.5.2012	12 000,00	-	-	-
2012/06	10.6.2012	12 000,00	-	-	12 000,00
2012/07	10.7.2012	12 000,00	-	-	12 000,00
2012/08	10.8.2012	12 000,00	-	-	12 000,00
2012/09	10.9.2012	12 000,00	-	-	12 000,00
2012/10	10.10.2012	12 000,00	-	-	12 000,00
2012/11	10.11.2012	12 000,00	-	-	12 000,00
2012/12	10.12.2012	12 000,00	-	-	12 000,00
2012		96 000,00	-	-	96 000,00

V Novém Boru dne 27. 4. 2012

.....
za pronajímatele**MĚSTO NOVÝ BOR**

Nám. Míru 1

473 01 NOVÝ BOR

DIČ: CZ00260771 -4

Charita

D o d a t e k č. 1
ke smlouvě o nájmu nemovitosti
uzavřený
dle §663 a následujících občanského zákoníku
mezi

Městem Nový Bor, nám. Míru čp. 1, 473 01 Nový Bor, IČ 00260771, DIČ CZ00260771, zastoupené starostou města p. Mgr. Jaromírem Dvořákem, na straně jedné jako pronajímatelem
a

Farní charitou Česká Lípa, se sídlem Dubická 992, 470 01 Česká Lípa, IČ: 70226148, na straně druhé jako nájemcem.

Pronájem předmětné nemovitosti byl schválen Radou města na jejím zasedání dne 26.04.2012 usnesením č. 1654/12/RM42. Dodatek č. 1 byl schválen Radou města na jejím zasedání dne 04.06.2012 usnesením č. 1762/12/RM45.

1. Obě smluvní strany se dohodly na změně bodu III.2 – výše nájemného, který zní následovně:

2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši a v termínu uvedeném ve splátkovém kalendáři, který je přílohou této smlouvy.

Služby a média (plyn, elektrická energie, servis výtahů, apod.) si zajišťuje nájemce přímo u dodavatelů služeb a bude je hradit z vlastních prostředků.

Náklady na vodné a stočné budou nájemci pronajímatelem měsíčně přeúčtovávány v plné výši.

Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře aktualizovaného pro každý kalendářní rok do 10. dne aktuálního měsíce na účet města Nový Bor č.ú.: 168036947/0600, vedený u GE Money Bank, VS755090.

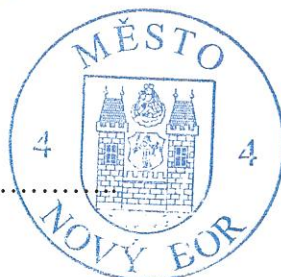
2. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají nadále v platnosti beze změn.

3. Tento dodatek se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 stejnopis, pronajímatel po 2 stejnopisech.

Tento dodatek nabývá účinnosti dne **15.06.2012.**

V Novém Boru dne 15.6.2012


.....
pronajímatel




.....
nájemce

FARNÍ CHARITA
470 01 Česká Lípa, Dubická 992
tel.: 487 829 870-1
IČO 70 22 61 48 -2-
č.ú. 2677750267/0100