



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

IČO : 00296643

DIČ: CZ00296643

zastupuje

ve věcech smluvních: Ing. Bc. Hana Kalužová, vedoucí odboru správy obecního majetku MMF-M

ve věcech technických: Ing. Dagmar Horinová, technik odboru správy obecního majetku MMF-M

Kontaktní tel. [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

společností GEFOS a.s.

se sídlem: Kunderatka 17, 18082 Praha 8 - Libeň

IČO: 25684213

DIČ: CZ25684213

zastoupenou Ing. Jaroslavem Kociánem, MBA, předsedou představenstva

(dále jen "nájemce")

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3987/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1054 m², jehož součástí je stavba budovy č.p. 2205, stavba ubytovacího zařízení (dále též jen „budova“), vše k.ú. Místek, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Místek, na listu vlastnictví č. 1 (příloha č. 3 – částečný výpis LV č. 1).

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor – místnost č. 218 o výměře **22,6 m²**, nacházející se ve II. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku a nebytový prostor – místnost č. 028 o výměře **19,66 m²**, nacházející se v I. PP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku (dále společně jen „prostory“ či „předmět nájmu“), včetně vybavení.

3. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a vyznačena v pasportu – půdorysu II. NP budovy a půdorysu I. PP budovy, které tvoří přílohu č. 2. Vybavení prostor je uvedeno v Zápise o předání a převzetí prostor.

4. Všechny výše uvedené přílohy jsou nedílné součástí této smlouvy.

5. Nájemce je oprávněn užívat přístup do nebytových prostor přes prostory budovy, které nejsou předmětem nájmu (tj. společné prostory – vstup, schodiště a chodby). Nájemce však

není oprávněn užívat prostory budovy včetně společných prostor, které neslouží pro přístup do předmětu nájmu a je povinen zabezpečit dodržování této povinnosti jeho zaměstnanci i třetími osobami, kterým umožní do budovy přístup, nebo které vcházejí do budovy za nájemcem v souvislosti s provozováním jeho podnikatelské činnosti.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s vydaným živnostenským oprávněním jako **kancelář a sklad**.

2. Změnit výše dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu - stavebního úřadu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Nájemné se sjednává ve výši **600 Kč/m2/rok** + příslušná sazba DPH. Celková roční výše nájemného činí **25 356 Kč** + příslušná sazba DPH.

2. Nájemné je splatné **měsíčně** předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. po zaokrouhlení ve výši **2 557 Kč vč. DPH** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu **██████████**, VS **7760001672**, a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné včetně záloh na služby na období prvního měsíce nájmu **ve výši 3 957 Kč** je splatné do **30 dnů** od doručení informace pronajímatele o počátku běhu nájmu dle čl. V odst. 1 této smlouvy nájemci.

3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Splátkový kalendář vystavuje pronajímatel jednostranným písemným úkonem do 14 dnů od počátku běhu nájmu, následně vždy na příslušný kalendářní rok do 28.2. příslušného roku. Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány.

4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je procento inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou prostor (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění),
- umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, nepoškozené, čisté, vymalované na bílo, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- **nájemce zodpovídá za bezpečný provoz vlastních instalovaných zařízení**
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, v případě porušení této povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást budovy.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**. Z důvodu provádění nezbytných oprav prostor pronajímatelem, pro které není předmět nájmu v okamžiku uzavření této smlouvy způsobilý užívání k ujednanému účelu, započne nájem běžet až po ukončení těchto oprav. O počátku běhu nájmu bude pronajímatel informovat nájemce písemně v dostatečném předstihu, **minimálně 14 dnů před započítáním nájmu**.

2. Nájemní vztah může skončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to v **tříměsíční** výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi
- c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby z důvodů stanovených zákonem nebo touto smlouvou.

3. Vypovědět nájemní vztah nájemcem bez uvedení důvodu dle odst. 2 písm. b) tohoto článku lze až po započetí běhu nájmu dle odst. 1 tohoto článku.

4. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

- užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých prostor a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajaté prostory užíval řádně,
- užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatých prostor a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,
- nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,
- nájemce porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

5. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI.

DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory do užívání účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvlášť závažným způsobem.
3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit užívaný prostor proti vloupání a dodržovat v pronajatých prostorách protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v prostorách.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí nemovitosti, v níž se nachází pronajaté prostory a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.

6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozí věty do 30 dnů od doručení jejich vyúčtování.

7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách v souladu s právními předpisy.

8. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 30-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku III. odst. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

9. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

10. Nájemce může nemovitost, kde se nachází pronajatý prostor opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

11. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. např. přerušení živnosti, ukončení živnosti, změna v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 dnů od okamžiku změny. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit náhradu škody, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikne na straně pronajímatele. Pro případ, že nájemce poruší dohodnutou oznamovací povinnost týkající se změny plátce DPH a povinnosti úhrady této daně z přidané hodnoty, je povinen pronajímateli zaplatit vzniklou škodu ve výši neodvedené daně z přidané hodnoty, doměření daňové povinnosti, vyúčtovaného penále ze strany finančního úřadu za pozdní platbu daňové povinnosti.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:

- **dodávku el. energie**
- **dodávku studené pitné vody a odvádění odpadních vod**
- **dodávku teplé užitkové vody**
- **dodávku tepla**

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemců, nebo s nájemci dohodnuté.

3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.

4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.

VIII. CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby:

- **cena za dodávku el. energie v prostorech (kancelář)** se stanoví v poměru podlahové plochy nebytového prostoru k celkové podlahové ploše II. NP – levá strana na základě spotřeby

naměřené na podružném měření pro II. NP – levá strana a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v areálu bývalých místeckých kasáren

- cena za dodávku **el. energie v prostorech (sklad)** se stanoví v poměru podlahové plochy nebytového prostoru k celkové podlahové ploše I. PP – pravá strana na základě spotřeby naměřené na podružném měření pro I. PP – pravá strana a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v areálu bývalých místeckých kasáren

- cena za dodávku **el. energie ve společných prostorech** bude rozúčtována podle podlahové plochy prostor rozhodných pro rozúčtování a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v areálu bývalých místeckých kasáren, přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále oprav uvedených předmětů, opravy a výměna elektrického vrátneho, elektrických zámeků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení

- cena za dodávku **studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** rozúčtování nákladů na dodávku studené pitné vody bude provedeno v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech k celkovému poměru všech náměrů na podružných vodoměrech v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku studené pitné vody

- cena za dodávku **teplé užitkové vody:** rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bude provedeno v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech k celkovému poměru všech náměrů na podružných vodoměrech v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku teplé užitkové vody.

- cena za dodávku **tepla:** rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno v poměru výměry pronajatých prostor k celkové výměře nebytových prostor v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla.

2. Nájemce je povinen zálohově hradit služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši **1.400,- Kč měsíčně**, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku III. odst. 2. smlouvy. Daňovým dokladem je platební kalendář, který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku.

3. Výše záloh na služby může být upravena:

- pronajímatelem po předchozí dohodě na základě odůvodněné změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za účtovací období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
- po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.

4. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno pronajímatelem po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinná zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.
4. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.
5. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 09.10.2018. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 09.10.2018.
6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byla předána **ověřená kopie energetického průkazu náročnosti budovy**, jejíž součástí je předmět nájmu.
7. Smlouva byla vypracována v 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.
8. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

GEFOS a.s.

Ing. Bc. Hana Kalužová

Ing. Jaroslav Kocián, MBA

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **GEFOS a.s.**

Místo: část objektu č.p. 2205, na pozemku p.č. 3987/2

zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč/m2/rok + DPH
1	levá strana II. NP: místnost 218 pravá strana I. PP místnost 028	22,6 19,66	
celkem		42,26	600 + DPH
N Á J E M N Ě (v Kč)			
Roční nájemné bez DPH			25 356,00
Roční nájemné + DPH			25 356 + 5 324,76
Roční nájemné vč. DPH			30 680,76
Měsíční nájemné vč. DPH			2 556,73
Měsíční nájemné vč. DPH zaokr.			2 557,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y (v Kč)			
Roční záloha na služby s DPH			
dodávka elektrické energie			6 000,00
dodávka studené pitné vody a odv. odpad. vod			2 400,00
dodávka teplé užitkové vody			2 400,00
dodávka tepla			6 000,00
Celkem roční zálohy vč. DPH			16 800,00
Měsíční záloha na služby s DPH			
dodávka elektrická energie			500,00
dodávka studené pitné vody a odv. odpad. vod			200,00
dodávka teplé užitkové vody			200,00
dodávka tepla			500,00
Celkem měsíční zálohy vč. DPH			1 400,00
CELKEM = N Á J E M N Ě + S L U Ž B Y (v Kč)			
Roční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH			30 680,76 + 16 800
Celkem roční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH			47 480,76
Měsíční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH			3 956,73
Měsíční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH zaokr.			3 957,00
Celkem měsíční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH			3 957,00

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

GEFOS a.s.

Ing. Jaroslav Kocián, MBA