

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

## **město Orlová**

zastoupené: Mgr. Miroslavem Chlubnou, starostou  
pověřen k podpisu: Ing. Milan Bill, vedoucí odboru správy majetku a hospodářské správy  
sídlo: Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně  
IČO: 00297577  
DIČ: CZ00297577  
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu 107216397/0300  
(dále jen "pronajímatel")

a

## **Futra z. s.**

zastoupen: Bc. Veronikou Bukovskou, předsedou  
se sídlem: Masarykova třída 1000, 735 14 Orlová-Lutyně  
IČO: 673 39 018  
DIČ: CZ67339018  
(dále jen "nájemce")

(společně dále též označovány jako „smluvní strany“)

Výše uvedené smluvní strany sjednaly dnešního dne v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu.

## **I.**

### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 853 na ulici B. Němcové v Orlové-Porubě, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Poruba u Orlové. Energetická náročnost budovy „C“.
2. Pronájem byl zveřejněn na úřední desce od 25.10.2018 do 13.11.2018, č. j. 388/2018 a byl schválen Radou města Orlová dne 28.11.2018, usnesením č. 064/2.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory o celkové podlahové ploše 143,25 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. podzemním podlaží ve shora uvedeném objektu, a to:  
- místnost č. 0.02, 0.03, 0.04, 0.05, 0.06, 0.07, 0.08, 0.09, 0.10, 0.11, 0.12, 0.13 a 0.14.

## **II.**

### **Účel užívání nebytových prostorů**

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat za účelem provozování sociální služby – Nízkoprahového zařízení pro děti a mládež.

2. V případě, že nájemce bude požadovat provést změnu účelu užívání nebytových prostorů v průběhu nájmu, požádá pronajímatele o písemný souhlas. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením této změny. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání na vlastní náklady, zajistit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli, a to ve lhůtě do jednoho měsíce.

### III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne 01.07.2019.

### IV. Cena nájmu

1. Úhrada za nájem nebytových prostorů se určuje smluvně ve výši:

#### A. Roční úhrada za nájem:

a) 143,25 m<sup>2</sup> x 51,61 Kč/1m<sup>2</sup> pronajaté plochy      Kč      7.392,00

#### B. Čtvrtletní úhrada za nájem:

a) nájem      Kč      1.848,00

#### **Čtvrtletní úhrada za nájem s účinností od 01.07.2019 činí 1.848,00 Kč.**

2. Vzhledem k tomu, že k datu uzavření smlouvy ještě nebyla Českým statistickým úřadem vyčíslena průměrná roční míra inflace za 12 měsíců roku 2018 a nelze tudíž provést navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícím výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem, nájemce tímto bere na vědomí, že mu pronajímatel sdělí novou výši nájemného, která bude platná od 01.07.2019, a to podle míry roční inflace za rok 2018, nejpozději 30 dnů před 01.07.2019.
3. Nájemce se zavazuje každoročně platit navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícím výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. Pronajímatel písemně sdělí navýšení úhrady za nájemné dle výměry nebytového prostoru nejpozději 30 dnů před 1. 7. každého roku.
4. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za dodané teplo ve výši 16,60 % z celkové spotřeby, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za dodávané teplo stanoví dodavatel tepla SMO, městská akciová společnost Orlová.
5. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za vodné a stočné ve výši 16,60 % z celkové spotřeby, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za vodné a stočné stanoví dodavatel SmVaK Ostrava a.s.
6. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za srážkovou vodu ve výši 16,60 % z celkové spotřeby, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za srážkovou vodu stanoví dodavatel SmVaK Ostrava a.s.

7. Pronajímatel bude nájemci refakturovat za servis, revize a zkoušky EZS, vč. napojení na pult centralizované ochrany MěP Orlová ve výši 16,60 % z celkové částky, a to dle doručených faktur od dodavatele.

8. V případě, že v objektu č. p. 853 v Orlové-Porubě:

bude technicky možné osadit další podružné měřiče elektrické energie č. 3 a č. 4 pro měření místností v 1. podzemním podlaží a ve 2. nadzemním podlaží, bude po jejich instalaci pronajímatel nájemci refakturovat spotřebu za dodanou elektrickou energii za kalendářní rok, a to takto:

z celkové spotřeby naměřené na hlavním elektroměru odečte spotřebu:

- na instalovaném podružném měřiči elektrické energie č. 1 pro měření provozu horkovodní předávací stanice na výrobu tepelné energie
- na instalovaném podružném měřiči elektrické energie č. 2 pro měření místností v 1. nadzemním podlaží (č. 1.03 až č. 1.11)
- **na instalovaném podružném měřiči elektrické energie č. 3 pro měření místností v 1. podzemním podlaží**
- na instalovaném podružném měřiči elektrické energie č. 4 pro měření místností ve 2. nadzemním podlaží, které mohou být městem Orlová pronajímány.

a zůstatek spotřeby bude pronajímatelem refakturován nájemci užívajícího místnosti vpravo v 1. nadzemním podlaží.

Odečet hlavního měřiče elektrické energie i odečty podružných měřičů č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 elektrické energie budou prováděny pravidelně vždy k 31. 12. daného roku za přítomnosti pověřené osoby odboru správy majetku a hospodářské správy a nájemce, a to dle předem dohodnutého termínu. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za dodanou elektrickou energii dle výše uvedeného, a to dle doručené faktury od dodavatele, přičemž cenu za elektrickou energii stanoví dodavatel (město Orlová vyhláší výběrové řízení pro dodavatele).

nebude technicky možné osadit další podružné měřiče elektrické energie č. 3 a č. 4 pro měření místností v 1. podzemním podlaží a ve 2. nadzemním podlaží, bude pronajímatel nájemci refakturovat spotřebu za dodanou elektrickou energii za kalendářní rok, a to takto:

z celkové spotřeby naměřené na hlavním elektroměru odečte spotřebu:

- na instalovaném podružném měřiči elektrické energie č. 1 pro měření provozu horkovodní předávací stanice na výrobu tepelné energie
- zůstatek spotřeby rozdělí % poměrem dle užívaných m<sup>2</sup>, tzn. mezi:
  - **nájemce užívajícího místnosti v 1. podzemním podlaží (tj. 16,6%)**
  - nájemce užívajícího místnosti vlevo v 1. nadzemním podlaží (tj. 15,6%)
  - nájemce užívajícího místnosti vpravo v 1. nadzemním podlaží (tj. 18,6%)
  - nájemce užívajícího místnosti ve 2. nadzemním podlaží (tj. 34,4%)
  - město Orlová, a to za společné schodiště, chodby, vstupy v objektu (tj. 14,8%).

Odečet hlavního měřiče elektrické energie i odečet podružného měřiče č. 1 elektrické energie budou prováděny pravidelně vždy k 31. 12. daného roku za přítomnosti pověřené osoby odboru správy majetku a hospodářské správy a nájemce, a to dle předem dohodnutého termínu. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za dodanou elektrickou energii dle výše uvedeného, a to dle doručené faktury od dodavatele, přičemž cenu za elektrickou energii stanoví dodavatel (město Orlová vyhláší výběrové řízení pro dodavatele).

9. Čtvrtletní úhrada je splatná vždy do 15. dne prvního měsíce v příslušném kalendářním čtvrtletí na účet města Orlová u ČSOB a.s., č. účtu **107216397/0300, VS 1700 000 534**.
10. Nájemce se zavazuje složit **na účet č. 224 556 227/0300**, pod **VS 1802 000 022**, peněžitou jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, tj. ke dni uzavření smlouvy ve výši 1.232,-Kč, a to v den podpisu smlouvy, jinak k uzavření smlouvy nedojde. Režim kauce se bude řídit obdobně jako jistota dle § 2254 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že kauce bude uhrazena v termínu do 31.01.2019.
11. V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti sjednaný touto smlouvou, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatele domáhat se v plné výši náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

## **V.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje:
  - a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém budou oběma stranami odsouhlaseny stavy měřidel.
  - b) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy nad 10 tis. Kč v jednotlivém případě
  - c) řešit pojistné události týkající se nemovitého majetku v nájmu
  - d) zajišťovat a hradit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad, včetně revize schodišťové plošiny
2. Nájemce se zavazuje:
  - a) že v době trvání smlouvy o nájmu nebytových prostorů neuzavře s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele smlouvu o podnájmu. Toto jednání bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu s nájemní smlouvou
  - b) dodržovat platné technické, bezpečnostní a požární předpisy v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a navazujících předpisů, dále obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, současně se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům města Orlová provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou
  - c) na svůj náklad zajišťovat revize vlastních elektrospotřebičů, hasicích přístrojů a elektrozařízení umístěných v prostoru
  - d) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy do 10 tis. Kč v jednotlivém případě

- e) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostorů předmětu nájmu za účelem provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou, dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání nebytového prostoru a za účelem odečtů měřidel
- f) v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- g) zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním
- h) nakládat s odpady, které nájemci vzniknou při provozování činnosti ve smlouvou pronajatých nebytových prostorech, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění
- i) zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem, v případě, že dojde ke znečištění přístupového chodníku, schodiště nebo chodby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu provést úklid znečištěných ploch
- j) provádět zimní údržbu, odklizení sněhu z přístupových chodníků a prostoru před nebytovým prostorem, včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu
- k) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést. Umožnit pronajímateli provedení těchto oprav v co nejkratším termínu po nahlášení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla
- l) provádět úpravy, adaptace, modernizace a rekonstrukce nebytových prostorů jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení příslušného úřadu, vlastním nákladem, tzn., že nájemce nebude požadovat po pronajímateli vynaložené prostředky
- m) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- n) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- o) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li proto vážný důvod. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný
- p) v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém ho převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

q) schodišťová plošina – typ plošiny: T 3005, výrobní číslo: 112012, rok výroby: 2012:

nájemce bere na vědomí, že:

- před vstupem do nebytového prostoru se nachází schodišťová plošina
- plošina není vybavena bezpečnostními čidly na boku plošiny
- proto se jízda povoluje pouze zaškoleným osobám, které budou obeznámeny s jejím bezpečným použitím, a které tímto přebírají plnou zodpovědnost za bezpečný provoz plošiny - pronajímatel zajistí u nájemce proškolení zodpovědné osoby
- tato plošina zasahuje do prostoru vstupu a za případné škody na zdraví osob a majetku pronajímatel neponese žádnou zodpovědnost
- pravidelnou revizi plošiny bude zajišťovat pronajímatel

nájemce se zavazuje:

- dbát na to, aby kvůli neexistujícím bezpečnostním čidlům nedošlo při jízdě k poranění, sevření, najetí nebo jinému negativnímu působení na předměty, zvířata, osoby – je nutná plná vizuální kontrola dráhy během jízdy
- v případě poškození plošiny nese plnou zodpovědnost nájemce

r) při odchodu kódovat objekt

## **VI. Výpovědní lhůty**

1. V souladu s ustanovením § 2312 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, je výpovědní lhůta 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostorů delšího než jeden měsíc nebo v případě porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, právo od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného vyhotovení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.
3. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany jsou v ostatním vázány příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: k uzavření smlouvy má pronajímatel udělen souhlas Radou města Orlová, usnesením č. 064/2, ze dne 28.11.2018. Oprávnění k podpisu dodatků jakož i smlouvy bylo uděleno vedoucímu odboru správy majetku a hospodářské správy Ing. Milanu Billovi, a to Radou města Orlová, usnesením č. 1184/30, ze dne 01.09.2016.
3. Smlouva vstupuje v platnost podpisem obou smluvních stran.
4. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), není-li stanovena účinnost pozdější, odvíjející se od lhůty stanovené v ust. § 5 odst. 2 zákona o registru smluv. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření (§ 5 odst. 2 zákona o registru smluv).

5. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany se zavazují v rámci uzavřeného smluvního vztahu dodržovat Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 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), (dále jen „GDPR“).  
V případě porušení povinností vyplývajících z GDPR odpovídá za tato porušení ta ze smluvních stran, jejímž jednáním či opomenutím k porušení GDPR došlo.  
Smluvní strany souhlasí s uvedením osobních údajů ve smlouvě tak, jak jsou tyto ve smlouvě uvedeny a prohlašují, že nakládání se smlouvou obsahující osobní údaje bude odpovídat povinnostem vyplývajícím z GDPR.
7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
8. Pronajímatel podpisem stvrzuje, že nájemci před podpisem nájemní smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a nájemce podpisem stvrzuje, že byl seznámen s obsahem Průkazu energetické náročnosti budovy a rozumí jeho obsahu.

V Orlové dne: 11.01.2019

Za pronajímatele:

Za nájemce:

-----  
Ing. Milan Bill  
vedoucí odboru SMHS

-----  
Bc. Veronika Bukovská  
předseda