



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

2019/Mai/000273/SML

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu se § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Smluvní strany

1. **Město Frýdlant nad Ostravicí**, zastoupené starostkou města RNDr. Helenou Pešatovou
IČ 29 66 51, DIČ CZ296651
Bankovní spojení : Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek,
[REDACTED]
(dále jen pronajímatel)
2. **Svazek obcí Čistá Odra**, zastoupen předsedou svazku RNDr. Miroslavem Hůrkou
se sídlem Náměstí 3, PSČ 739 11, Frýdlant nad Ostravicí
IČ 75063310, DIČ CZ75063310
(dále jen nájemce)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Město Frýdlant nad Ostravicí je vlastníkem nebytového prostoru – jednotky č. 1 v domě čp. 1218 na ul. Nádražní ve Frýdlantě nad Ostravicí, stojícího na pozemku parc.č. 376/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 201 m² v katastrálním území a obci Frýdlant nad Ostravicí. Nebytový prostor se nachází v 1. NP, o výměře 50,2 m², se samostatným vstupem z ul. Poštovní. V domě se nachází níže uvedený prostor k podnikání, který je předmětem nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání v domě č.p. 1218, ul. Nádražní, Frýdlant n.O., nacházející se v I. NP se samostatným vstupem z ul. Poštovní, o celkové počtu 6 místností o celkové výměře 50,2 m² za účelem provozování kanceláře Svazku obcí Čistá Odra. Prostor sloužící k podnikání je blíže specifikovány v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1).
3. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem III. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

III.

Výše a splatnost nájemného a ceny služeb

1. Nájemné za pronajatý prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou ve výši 72.000,- Kč/rok. Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor činí 6.000,- Kč (slovy : šesttisícorunčeských) a bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku 1. 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 % inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

3. Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu nájmu tyto nezbytné služby :

- a) dodávku tepla – náklady budou rozúčtovány jednou ročně podle zvláštního právního předpisu a naměřených hodnot na podružných měřidlech,
- b) dodávku vody a odvádění odpadních vod – náklady budou rozúčtovány jednou ročně v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.

4. Nájemce se zavazuje spolu s měsíčním nájmem hradit zálohy na teplo ve výši 1.000,- Kč/měsíc a zálohy na vodné, stočné ve výši 300,- Kč/měsíc. Nájemce bude měsíčně hradit paušální částku ve výši 150,- Kč, tj. poplatek za správu domu a vedení účetnictví SBD Frýdlant nad Ostravicí.

5. Ostatní služby, a to dodávku el. energie, úklid pronajatých prostor, odvoz odpadků a telekomunikační služby bude hradit nájemce na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli těchto služeb.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem **01.01.2020 a sjednává se na dobu neurčitou.**
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě tři měsíce, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Nájemní vztah může být ukončen na základě oboustranné dohody.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu, zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je povinen.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku studené vody a tepla.
3. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemci za vzniklou škodu.
4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provedení oprav a údržby, k nimž je povinen. Termín prohlídky, opravy či údržby je pronajímatel povinen oznámit nájemci v dostatečném časovém předstihu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v čl. II. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit sjednané nájemné.

3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v prostoru sloužícím pro podnikání související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení ve vlastnictví pronajímatele, zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, a žaluzií. Dále pak výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek a výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Za drobné opravy se dále považují opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, vodovodních baterií, opravy umyvadel, van, dřezů a splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Nájemce je povinen chránit pronajatý prostor před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
5. Nájemce může provádět stavební úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na své náklady s podmínkou uvedení předmětu nájmu do původního stavu při ukončení nájemního vztahu, bude-li to pronajímatel požadovat.
6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jejich část do podnájmu třetím osobám.
7. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během doby nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celoročního nájemného za každý den prodlení až do doby řádného odevzdání prostor.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny na předmětu nájmu bez ohledu na příčiny jejich vzniku.
9. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemce v něm umístěného.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:
 - a) Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně).
 - b) ba) s požárně nebezpečnými místy,
bb) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
bc) s umístěním ohlašovacího požáru,
bd) s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
be) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.
3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.
4. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovému nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

VIII.
Ustanovení závěrečná

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 15.08.2019 do 02.09.2019 na úřední desce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí. Nájem předmětného prostoru sloužícího k podnikání byl projednán a schválen za podmínek uvedených v této smlouvě na jednání rady města dne 05.09.2019 usnesením č. 19/8.21.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech účastníků.

Ve Frýdlantě nad Ostravicí dne : 02.12.2019

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
RNDr. Miroslav Hůrka
předseda svazku