

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
698 poř. číslo	2019 rok	01R-RK BEŠKYD Z.č. 133


**Smlouva o nájmu části nemovité věci**  
podle § 2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

**Město Frenštát pod Radhoštěm**

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
zastoupené: Ing. Miroslavem Halatinem, starostou města  
IČO: 00297852  
DIČ: CZ00297852  
Zastoupené na základě mandátní smlouvy ze dne 21.05.2010 v aktuálním znění  
RK Beskyd, spol. s r.o. se sídlem: nám. Míru 20, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČ: 47679531  
DIČ: CZ 47679531

(dále jen „pronajímatel“)

**Charita Frenštát pod Radhoštěm**

se sídlem: Dolní 504, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
zastoupená: Lenkou Tabachovou, ředitelkou  
IČO: 49590588  
bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
číslo účtu.:   
(dále jen „nájemce“)

(společně dále také „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu části nemovité věci „dále jen smlouva“**

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je spoluvlastníkem objektu č.p. 1161 na pozemku parc. č. st. 1175/1 na ulici Rožnovská v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaného na LV 5497 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v I. nadzemním podlaží, nachází ve výlučném vlastnictví pronajímatele jednotky č. 1161/100, č. 1161/101, č. 1161/102, č. 1161/103, č. 1161/104, č. 1161/105, č. 1161/106 a č. 1161/200 s příslušenstvím – prostor o celkové výměře cca 260,35 m<sup>2</sup>.
3. Předmětem této smlouvy je pronájem nemovité věci, jednotky specifikované v odst. 2 této smlouvy o výměře cca **260,35 m<sup>2</sup>**, pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy, dále jen „předmět nájmu“.

**II.**

**Doba nájmu**

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, **počínaje dnem 11.11. 2019.**

### III.

#### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Cena nájmu od 11.11.2019 do 30.11.2019 je stanovena ve výši 4.287,00 Kč/ měsíc. Od 1.12.2019 je cena stanovena ve výši 7.810,50 Kč/měsíc.
2. K ceně nájmu budou účtovány úhrady za služby spojené s užíváním prostor (tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to úhrada za vytápění prostor, vodné a stočné, elektrickou energii ve společných prostorách domu, měřidla a pronájem příslušenství dle aktuálního evidenčního listu, který je nedílnou součástí této smlouvy), které jsou splatné měsíčně, a to vždy **do posledního dne v měsíci, za který se nájemné platí.**  
Nájem a zálohy na služby bude nájemce hradit dle aktuálního evidenčního listu vystaveného správcem bytového fondu města, který tvoří nedílnou součást smlouvy, měsíčně vždy posledního. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 9501370297/0100 u KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm, variabilní symbol č. 116100101.  
Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši záloh na služby s ohledem na aktuální vývoj cen. V tomto případě bude nájemci prostřednictvím správce bytového fondu města zaslán nový aktualizovaný evidenční list, nájemce je povinen změnu akceptovat v souladu s novým evidenčním listem.  
Vyúčtování bude pronajímatelem provedeno vždy 1x ročně prostřednictvím správce bytového fondu města podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Vyúčtování bude nájemci zasláno formou Protokolu o vyúčtování služeb včetně příloh a nájemcem uhrazeno dle pokynů uvedených v příloze vyúčtování. Nedodrží-li nájemce splatnost úhrad záloh za služby a jejich vyúčtování, je pronajímateli povinen zaplatit úrok z prodlení podle platných předpisů.
3. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem pronajatého prostoru sám na vlastní náklady.
4. Nedodrží-li nájemce splatnost nájemného, je pronajímateli povinen zaplatit úrok z prodlení dle platných předpisů.
5. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného v závislosti na růstu míry inflace, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

### IV.

#### Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně za účelem poskytování služeb seniorům v Penzionu pro seniory na ulici Rožnovská 1161 ve Frenštátě pod Radhoštěm a vyčlenění jednoho krizového bytu pro frenštátského rodiče s dětmi, který se ocitne v nenadále tíživé životní situaci.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v předmětu nájmu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

## V.

### Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce předmět nájmu dosud užíval na základě nájemní smlouvy ze dne 24. 11. 2000 a dodatku č. 1 ze dne 7. 10. 2002, dodatku č. 2 ze dne 30. 6. 2005 a dodatku č. 3 ze dne 21. 7. 2011, proto nájemce nepožaduje sepsat protokol o předání předmětu nájmu do jeho užívání, neboť nájemce touto smlouvou plynule pokračuje v nájmu.  
Nájemce předmět nájmu převzal ve stavu, který je v souladu s dokumentem Prohlášení vlastníka budovy a zápisu v katastru nemovitostí.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat prostory a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě v prostorech sousedících s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedních prostor či k omezení užívání sousedních prostor nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.). Nestane-li se tak, má pronajímatel právo učinit tak na svůj náklad sám namísto nájemce a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Dále též je nájemce povinen provádět na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pronajaté prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v pronajatém prostoru.
7. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“).
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav objektů pronajímatelem, ve kterých se prostor nachází.
10. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.

11. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
12. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
13. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
14. Periodické revize el. spotřebičů, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
15. K provádění úprav v pronajatých prostorech je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
16. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
17. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu názvu, sídla apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
18. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

## VII.

### Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět bez udání důvodu, **výpovědní doba činí tři měsíce.**
4. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Vyklidí-li nájemce prostory sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. **Poruší-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinností se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s jeho činností, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
6. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění ke své činnosti.
7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor přístup do prostor v nezbytném

rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

8. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.
9. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením prostor. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.
10. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru) vyzván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu.

## VIII.

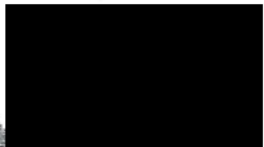
### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. 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.
2. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami před účinností této smlouvy, a to v období od 1. 7. 2019 se řídí touto smlouvou.
3. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
4. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označené, na základě dohody obou smluvních stran.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230, § 2307 a § 2315 občanského zákoníku.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
8. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 16. 5. 2019 do 5. 6. 2019.
9. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 576/22/RM/2019, schváleným na její schůzi dne 18.9. 2019.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 11. 11. 2019

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 11. 11. 19

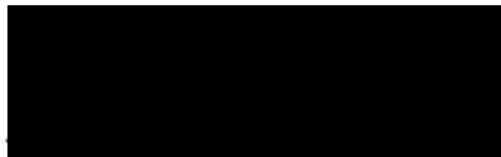
Za pronajímatele:



**RK BESKYD**

RK Beskyd spol. s r.o., náměstí Míru 20  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
DIČ: CZ47679631 tel.: 556 835 263

Za nájemce:



CHARITA  
Frenštát pod Radhoštěm  
Dolní 504  
744 01 Frenštát p. R.  
IČO: 495 90 588 ®

# Evidenční list

úhrady za užívání bytu č. 1  
Rožnovská 1161, Frenštát pod Radh.

Platný do: 30.11.2019

Podlaží: 1 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g)  
pro vyúčtování je evidováno - osob: 3 Plocha m<sup>2</sup>: celková přepočtená otápěná  
332.92 322.42 249.28

Nájemce objektu: 01-01-1161 -001-01

Vlastník objektu:

Charita

Město Frenštát pod Radhoštěm

Složka	Úhrada
N Smluvní nájem	4287.00 Kč
Z Voda-stud.	700.00 Kč
Z Teplo	5600.00 Kč
Z Voda TUV	2100.00 Kč
Z El.spol.pr	600.00 Kč
Z Měřidla	0.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 5 ( vaříč vestavný )	61.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 4 ( vaříč )	25.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 3 ( vodoměr TUV )	43.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 2 ( vodoměr SV )	43.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 1 ( kuch. linka )	280.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní ( měřič tepla )	15.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**1161001001**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**13754.00 Kč**

### Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Datum narození	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.			



RK Beskyd spol. s r.o., náměstí  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
DIČ: CZ47679531 tel.: 588 835 263

11. 11. 2019

převzal



CHARITA  
Frenštát pod Radhoštěm  
Dolní 504  
744 01 Frenštát p. R.  
IČO: 495 90 588 ®

# Evidenční list

úhrady za užívání bytu č. 1  
Rožnovská 1161, Frenštát pod Radh.

dlaží: 1 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g)  
vyúčtování je evidováno - osob: 3 Plocha m2: celková přepočtená otápěná  
332.92 322.42 249.28

Nájemce objektu: 01-01-1161 -001-01

Vlastník objektu:

Charita

Město Frenštát pod Radhoštěm

Složka	Uhrada
N Smluvní nájem	7810.50 Kč
Z Voda-stud.	700.00 Kč
Z Teplo	5600.00 Kč
Z Voda TUV	2100.00 Kč
Z El.spol.pr	600.00 Kč
Z Měřidla	0.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 5 ( vaříč vestavný )	61.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 4 ( vaříč )	25.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 3 ( vodoměr TUV )	43.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 2 ( vodoměr SV )	43.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní 1 ( kuch. linka )	280.00 Kč
N Pronájem inventáře smluvní ( měřič tepla )	15.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**1161001001**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**17277.50 Kč**

## Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		



RK Beskyd spol. s r.o., náměstí Míru 20  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
DIČ: CZ47679531 tel.: 556 835 263

11. 11. 2019

převzal



CHARITA  
Frenštát pod Radhoštěm  
Dolní 504  
744 01 Frenštát p. R.  
IČO: 495 90 588 ®