

M g r . M a r e k J e ž e k , a d v o k á t

IČ: 66252911
průkaz ČAK č. 9493

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Tovární 1707/33, 737 01 Český Těšín
Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 1727682369/0800

tel. 595 172 540, fax: 595 172 541
e-mail: kancelar@akjezek.cz, datová schránka: gjkhcz9

S M L O U V A

o n á j m u n e b y t o v é h o p r o s t o r u

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

1. **Město Český Těšín**, IČ: 00297437, sídlem náměstí ČSA 1/1, 73701 Český Těšín, za něž jedná Základní škola a mateřská škola Český Těšín Kontešinec, příspěvková organizace, IČ: 72545917, sídlem Masarykovy sady 104/21, 737 01 Český Těšín (subjekt pověřen hospodařením se svěřeným majetkem obce), za níž jedná Ing. Petr Chalupa, ředitel školy, na straně jedné jako pronajímatel

(dále jen“ **Pronajímatel**“)

2. spolek **CAMPANELLA, z.s.**, IČ: 26601559, sídlem Vělopolská 238, Horní Žukov, 737 01 Český Těšín, za nějž jedná Romana Plonková, předseda spolku, na straně druhé jako nájemce

(dále jen“ **Nájemce**“)

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 153/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1173 m², jehož součástí je budova čp. 100 - stavba občanského vybavení (dále jen „Budova“), a dále pozemku parc. č. 155 (zahrada) o výměře 1581 m² (dále jen „Zahrada“), které jsou ke dni uzavření této smlouvy zapsány u Katastrálního

úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná pro katastrální území Mosty u Českého Těšína a obec Český Těšín na listu vlastnictví č. 845.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou **nebytové prostory o celkové výměře 139,89 m²** umístěné v **2. NP podlaží (1. patře) Budovy**, a to veškeré prostory umístěné **vlevo od schodiště**, které jsou níže podrobně vyjmenovány:
 - učebna o výměře 73,15 m²
 - 1. místnost o výměře 12,21 m²
 - 2. místnost o výměře 13,20 m²,
 - 3. místnost o výměře 8,25 m²,
 - chodba o výměře 20,16 m²,
 - komora o výměře 2 m²,
 - umývárna o výměře 7,56 m² a
 - WC o výměře 3,36 m²,a dále **Zahrada** umístěná za Budovou.
2. Pronajímatel tímto Nájemci pronajímá za podmínek v této smlouvě dále rozvedených **nebytové prostory specifikované v předchozím bodě tohoto článku** (dále jen „předmět nájmu“), kdy Nájemce tyto prostory přijímá do svého užívání.
3. Pronajímatel se po dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou zavazuje poskytovat služby související s užíváním předmětu nájmu Nájemcem, a to dodávky tepla, elektrické energie a vody, odvoz odpadu do předmětu nájmu, _a poskytovat správu předmětu nájmu (mj. zajištění sečení Zahrady).

III. Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem provozování **dětské skupiny** ve smyslu zákona č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné

důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v Budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele Budovy.

3. Sjednaný účel nájmu se nepovažuje za provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a proto se pro tento smluvní vztah použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu

IV.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Smluvní strany se dohodly, že v nájemném stanoveném dále v tomto článku jsou zahrnuty veškeré služby související s užíváním předmětu nájmu, které Pronajímatel poskytuje Nájemci; rozsah služeb je uvedeném v čl. II. odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemné bylo dohodou smluvních stran stanoveno na částku ve výši **5.600 Kč měsíčně**, přičemž takto sjednané nájemné rovněž zahrnuje (sníženou) měsíční sazbu za užívání předmětu nájmu ve výši 100 Kč, schválenou usnesením Rady města Český Těšín č. 1605/21/RM ze dne 28.6.2016.
3. V případě zvýšení cen služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci bude mezi stranami uzavřen dodatek této smlouvě, kterým bude odpovídajícím způsobem stanovena nová výše nájemného za užívání předmětu nájmu.
4. Nájemné výše sjednané je Nájemce povinen platit řádně a včas jeho poukázáním na účet Pronajímatele vedený u **Československé obchodní banky, a.s.**, č. účtu: **249426736/0300** pod var. symbolem 26601559 (IČ Nájemce), a to vždy k nejpozději k **15. dni následujícího kalendářního měsíce**.
5. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za služby sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu přenechat Nájemci do užívání ke dni 1__8__.2016, přičemž od tohoto dne vzniká Nájemci povinnost platit nájemné dle této smlouvy (čl. IV. této smlouvy).

3. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět za splnění podmínek stanovených v příslušných ustanoveních OZ v tříměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod (§ 2308 a 2309 OZ). Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Po skončení nájemního poměru je Nájemce povinen vrátit předmět nájmu Pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání s tím, že vybavení Jednotky movitými věcmi je majetkem Nájemce, který tyto věci, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, z Jednotky vyklidí. V případě, že Nájemce provedl v předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy, není Nájemce povinen prostory uvést do původního stavu.
5. Pro případ prodlení Nájemce s povinností vrátit Pronajímateli předmět nájmu dle této smlouvy po jejím ukončení, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen.

VI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

VII. Další ujednání

1. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově.
2. Pronajímatel je oprávněn a Nájemce je povinen strpět vstup Pronajímatele nebo osoby jím pověřené do předmětu nájmu, a to vždy společně s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v pracovních dnech v běžné provozní době Nájemce za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, odečtu stavu vodoměrů a dodržování podmínek této smlouvy.
3. Nájemce je povinen v předmětu nájmu udržovat pořádek, a dále je povinen zajistit úklid přístupových ploch k předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré škody na předmětu nájmu způsobené v důsledku jeho činnosti s výjimkou běžného opotřebení majetku.
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Předmětu smlouvy, včetně nákladů na drobné opravy příslušenství a vybavení, a další drobné činnosti.

V případě nejasností, co se pro účely této smlouvy považuje za drobné opravy a drobné činnosti, použije podpůrně ust. § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1994 Sb., ve znění účinném ke dni 31.12.2013. Úhrada nákladů na větší opravy a výměny předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, které se nepovažují za drobné opravy a drobné činnosti, budou řešeny dohodou. Veškeré zásahy (opravy, výměny) do pevně zabudovaného zařízení nebo technologií musí být předem projednány s Pronajímatelem.

6. Nájemce se zavazuje průběžně provádět v předmětu nájmu kontrolu jeho stavu z hlediska stavební a protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s tím plnit povinnosti vyplývající i ze vztahu k příslušným orgánům státní správy a samosprávy. Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímátele veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zaviněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímátele potřebu oprav, které je povinen provést Pronajímátele.
7. Nájemce je oprávněn předmět nájmu opatřit se souhlasem Pronajímátele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, které bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy, příp. rozhodnutími dotčených správních orgánů. Umístění a posléze příp. změny v provedení a umístění tohoto označení je Nájemce povinen předem konzultovat s Pronajímátele.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat je na základě úplného konsenzu smluvních strany písemnými dodatky k této smlouvě.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kterékoliv části této smlouvy, pokud nezpůsobuje její absolutní neplatnost, neovlivní nevynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakákoliv část smlouvy by z jakéhokoliv důvodu pozbyla platnosti (zejm. z důvodu rozporu se zákonem a jinými právními předpisy) dohodnou smluvní strany za vzájemné součinnosti oboustranně přijatelný způsob provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy.
3. Ve věcech neupravených touto smlouvou použije se příslušných ustanovení občanského zákoníku.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden.
5. Vzhledem ke skutečnosti, že Pronajímátele je územním samosprávným celkem, tato smlouva se dle § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015 S.b, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), **povinně**

uveřejňuje prostřednictvím registru smluv. Pronajímatel se zavazuje zaslat elektronický obraz textového obsahu této smlouvy a rovněž metadata podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smlouvu opatřují vlastnoručními podpisy.

V Českém Těšíně dne 1__8__.2016

Pronajímatel:

Nájemce: