

Statutární město Přerov

IC: 00301825

DIČ: CZ00301825

se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Bratrská 709/34, PSČ 750 02

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Oblastní charita Přerov

IC: 45180270

zapsaná: MK ČR, Výpis z Rejstříku evidovaných právnických osob,

č. evidence 8/1-02-731/1996, ze dne 30. 10. 1996

zastoupená ředitelkou [REDACTED]

se sídlem Přerov, Přerov I - Město, 9. května 1925/82, PSČ 750 02

(dále jako „**nájemce**“)

(dále společně také jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

N á j e m n í s m l o u v u

I.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů vlastníkem stavby – bydlení č.p. 1947 (Kojetínská 36), příslušné k části obce Přerov I – Město, která je součástí pozemku p.č. 929 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 208 m², v katastrálním území Přerov, obec Přerov.
Vlastnictví pronajímatele k uvedené nemovité věci je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Přerov, katastrální území Přerov.
- (2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **prostor č. 101 o celkové výměře 39,06 m²** situovaný v 1. nadzemním podlaží budovy – **bydlení č.p. 1947**, příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p.č. 929 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 208 m² v katastrálním území Přerov.
- (3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostor specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tento prostor za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za užívání prostoru nájemné dle čl. V smlouvy.

II. Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu za účelem využití prostoru pro zřízení nízkoprahového zařízení pro děti a mládež – Romské komunitní centrum Lačojilo.
- (2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.

III. Rekolaudace předmětu nájmu

- (1) Vzhledem k tomu, že předmět nájmu není kolaudován k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy, smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí u příslušného stavebního úřadu souhlas se změnou v účelu užívání stavby ve smyslu ust. § 126 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a na své vlastní náklady uvede předmět nájmu do stavu způsobilého k užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy a v tomto stavu jej bude na své náklady udržovat.
- (2) Pronajímatel tímto dává souhlas dle ust. § 127 odst. 1 stavebního zákona se změnou v účelu užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v čl. II smlouvy.

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na **dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 3 měsíce.**

V. Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a způsob jejich úhrady

- (1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **100,-Kč/rok**. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který nájemce nájemné a zálohy na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu hradí a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. **1882611309/0800**, variabilní symbol **194700101**.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena koeficientem Kmr (tj. koeficientem Rady města), který každoročně stanoví Rada města Přerova, především s ohledem na ekonomický vývoj na území města Přerova, nejpozději do 31.10. běžného roku s platností pro nadcházející rok.
- (4) Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. zálohy za vodné, stočné a elektřinu společných prostor) ve formě měsíčních záloh. Úhrada záloh je považována za zaplacenou dnem připsání částky na účet pronajímatele. **Výše záloh je stanovena v evidenčním listě, který je přílohou č. 1** této smlouvy a může být v průběhu trvání nájemního vztahu upravován, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, pouze v následujících případech:
 - a) v závislosti na výsledku vyúčtování služeb za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vždy k 1.6. kalendářního roku následujícího po zúčtovacím

období, a to na základě dohody smluvních stran přijaté ve formě nového evidenčního listu, podepsaného oběma smluvními stranami, nebo

- b) budou-li pro to důvody, které vyplynou ze změn daných zvláštními právními předpisy upravujícími poskytování plnění spojených s užíváním nebytových prostorů a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, anebo z rozhodnutí cenových orgánů, a to na základě rozhodnutí pronajímatele, které pronajímatel oznámí nájemci v písemné formě vystavením nového evidenčního listu, který nahradí stávající přílohu č. 1 smlouvy,
 - c) nájemce je povinen hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu – náklady na elektrickou energii v pronajatém prostoru na základě samostatné smlouvy uzavřené s dodavatelem. Vytápění pronajatého prostoru si nájemce hradí na vlastní náklady.
- (1) Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním pronajatého prostoru a úhrady případných nedoplatků a přeplatků oběma smluvními stranami budou provedeny v termínech dle ust. § 2252 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
Případný nedoplatek uhradí nájemce na základě vystavené faktury, na účet a pod variabilním symbolem faktury.
Případný přeplatek pronajímatel uhradí v termínu dle tohoto odstavce na účet nájemce, jehož číslo nájemce sdělí pronajímateli nejpozději v den podpisu této smlouvy.
- (2) V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného a částek za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (odvádění srážkových vod, elektrickou energii a vodné a stočné) dle odst. 1 a násl. tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Pronajímatel je povinen po podpisu této smlouvy protokolárně předat nájemci předmět nájmu a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.
- (2) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu a zajišťovat řádné poskytování služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Smluvní strany se výslovně dohodly, že na tuto smlouvu se nebudou vztahovat ustanovení § 2205 písm. a) a b), § 2206 odst. 2, § 2208, § 2210 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a to až do rekolaudace předmětu nájmu realizované v souladu s čl. III odst. 1 této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy bude, až do rekolaudace předmětu nájmu realizované v souladu s čl. III odst. 1 této smlouvy, provádět nájemce a pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která brání užívání věci.
- (3) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování ustanovení této smlouvy ze strany nájemce a po předchozím upozornění nájemce předmět nájmu, případně je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce v případě, že na předmětu nájmu hrozí vznik škody, zejména v případě živelných událostí. O vstupu do

předmětu nájmu a jeho okolnostech a případných škodách podá bezodkladně zprávu nájemci.

- (4) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel zodpovídá pouze za rizika a škody kryté jím uzavřeným pojištěním. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která byla způsobená zaviněným porušením jeho povinností, ale i škodu způsobenou provozní činností.
- (5) Nájemce je povinen v pronajatém prostoru provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na opravu (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, opravu topných těles, upevnění umývadla, výměnu sifonu a baterií, opravu klozetové nádrže, čištění odpadů, výměnu těsnění) a hradit náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou.
- (6) Nájemce je povinen zabezpečit na vlastní náklady pravidelné revize elektrospotřebičů, vypínačů, zásuvek, elektroinstalace a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat (do 30 dnů ode dne jejich doručení) pronajímateli.
- (7) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí pronajatého prostoru nebo změny užívání pronajatého prostoru jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- (8) Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud v souvislosti s realizací ust. čl. VI. odst. 7 této smlouvy nájemcem dojde ke zhodnocení majetku pronajímatele, nájemce převádí takové zhodnocení pronajímateli bezúplatně a bez nároku na jakoukoliv finanční náhradu ze strany nájemce a pronajímatel toto zhodnocení do svého vlastnictví přijímá.
- (9) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. V případě, že se jedná o opravy, které přesahují rámec obvyklé údržby, hradí je pronajímatel.
- (10) Nájemce je povinen dodržovat v pronajatém prostoru veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí.
- (11) Nájemce je povinen umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu k provádění technických kontrol a odstraňovat na své náklady závady zjištěné pronajímatelem nebo příslušnými orgány státní správy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Nájemce se zavazuje nést odpovědnost za úhradu sankcí vyměřených státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností v předmětu nájmu.
- (12) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor v čase pronajímatelem určeném a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném k provedení oprav, údržby či rekonstrukce

předmětu nájmu. V tomto smyslu je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.

- (13) Nájemce je povinen oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy a komunálních služeb každý požár v předmětu nájmu.
- (14) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, na vlastní náklady zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli, s tím, že nájemce je povinen zabezpečit první revizi hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany a předat kopii revizní zprávy pronajímateli nejpozději do 15 dnů od zprovoznění a zahájení užívání předmětu nájmu.
- (15) Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatém prostoru provozovat výherní hrací přístroje a hrací automaty, burzy, prodej levného textilního zboží a obuvi, použitého zboží („second hand“), poskytování erotických služeb a prodej erotických pomůcek, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 20.000,-Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.
- (16) Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu.
- (17) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 2 této smlouvy do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- (18) Nájemce je povinen, pokud to bude nutné, zajistit u příslušného stavebního úřadu změnu užívání stavby na vlastní náklady.
- (19) Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody s minimálním limitem plnění 2 mil. Kč, s přípojištěním věcí užívaných a kopii této smlouvy doložit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od účinnosti smlouvy. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:
 - zajistit, aby pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností, bylo uzavřeno po celou dobu trvání nájemního vztahu,
 - dokládat pronajímateli kopie dokladů o úhradách pojistného z pojištění odpovědnosti za škody s minimálním limitem plnění 2 mil. Kč, s přípojištěním věcí užívaných, a to vždy do 30 dnů od provedení každé úhrady pojistného.
- (20) Nájemce je povinen zajistit si samostatně s příslušným dodavatelem úklid předmětu nájmu.
- (21) Nájemce je povinen bezodkladně uzavřít smlouvu o svozu odpadu včetně dodávky kontejnerových (popelnicových) nádob s Technickými službami města Přerova, s.r.o.

VII.

Smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. VI odst. 6, 10, 11 a 13 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé porušení povinností smluvní pokutu ve výši

3.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

VIII.

Výpověď bez výpovědní doby

- (1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného, nákladů za služby spojené s nájmem včetně případného nedoplatku z jejich vyúčtování, a to přestože byl nájemce pronajímatelem vyzván k jejich úhradě, anebo porušení povinností nájemce uvedených v čl. VI odst. 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 smlouvy.
- (3) Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje právo vypovídání strany vznést proti výpovědi námitky a žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi se nepoužije pro případ podání výpovědi podle této smlouvy.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje pro nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získá převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem se nepoužije pro případ podání výpovědi podle této smlouvy.

IX.

Ukončení nájmu

- (1) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, případně ve stavu odpovídajícím jeho zhodnocení, které nájemce realizoval v souladu s čl. III., odst. 1 a VI odst. 7 a 8 této smlouvy. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
- (2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení z plnění povinností dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

X.

Závěrečná ujednání

- (1) Tato nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi oběma smluvními stranami této smlouvy.

- (2) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
- (3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a byla učiněna vážně, určitě a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- (4) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

XI.
Doložka

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu podmíněné předchozím zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 23.10.2017 – 08.11.2017 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 81. schůzi konané dne 23.11.2017 usnesením č. 3386/81/8/2017.

V Přerově dne 29.11.2017

V Přerově dne 29.11.2017

.....
Pavel Košutek
náměstek primátora

.....

ředitelka