

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

## město Orlová

zastoupené: Ing. Tomášem Kučou, starostou  
pověřen k podpisu: Ing. Milan Bill, vedoucí odboru správy majetku a hospodářské správy  
sídlo: Orlová-Lutyně, Osvobození 796, 735 14  
IČ: 00297577  
DIČ: CZ00297577  
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu [REDACTED]  
(dále jen "pronajímatel")

a

## ORLOVÁK – sociální bydlení, pobočný spolek Spolku PORTAVITA

zapsán ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, vložka 14328  
zastoupen: Petrem Šipulou, předsedou  
sídlo: nám. T. G. Masaryka 810/4, 736 01 Havířov-Šumbark  
IČ: 041 04 307  
(dále jen "nájemce")

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 budovy A komplexu Doubravan na ulici Rydultovské čp. 1390 v Orlové-Lutyni, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Orlová. Energetická náročnost budovy „C“.
2. Pronájem byl schválen Radou města Orlová dne 18.01.2017, usnesením č. 1411/36.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu níže uvedený nebytový prostor č. 106 nacházející se v 1. nadzemním podlaží ve shora uvedeném objektu sestávající se z:

|      |            |                      |
|------|------------|----------------------|
| 1.06 | kanceláře  | 18,60 m <sup>2</sup> |
| 1.07 | kanceláře  | 21,00 m <sup>2</sup> |
| 1.13 | předsíň WC | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| 1.14 | WC         | 2,50 m <sup>2</sup>  |

---

**celkem** **43,90 m<sup>2</sup>**

## II. Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedený nebytový prostor užívat za účelem zřízení kanceláře k administrativní činnosti související s poskytováním sociálního bydlení.
2. V případě, že účel užívání nebytového prostoru byl v minulosti jiný než schválený účel užívání nebytového prostoru (viz čl. II., bod 1.), pronajímatel tuto skutečnost sdělí nájemci při podpisu nájemní smlouvy a předání nebytového prostoru. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením změny původního účelu užívání na účel schválený v bodě 1. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od převzetí nebytového prostoru, na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli.
3. 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 ode dne 01.02.2017 na dobu **neurčitou**, s účinností od 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).

## IV. Cena nájmu

1. Úhrada za nájemné a výše záloh za služby spojené s nájmem nebytových prostorů se určují smluvně ve výši:

### A. Roční úhrada za nájemné, zálohy a paušál:

|  |    |          |
|--|----|----------|
| a) 43,90 m <sup>2</sup> x 1.145,53 Kč (zaokrouhleno) | Kč | 50.292,- |
| b) teplo   | Kč | 8.400,-  |
| c) teplá užitková voda                               | Kč | 1.200,-  |
| d) vodné a stočné                                    | Kč | 1.200,-  |
| e) el. energie                                       | Kč | 4.800,-  |
| f) osvětlení spol. prostorů (paušál)                 | Kč | 1.200,-  |
| g) úklid spol. užívané chodby (paušál)               | Kč | 6.000,-  |

### B. Měsíční úhrada za nájemné, zálohy a paušál:

|  |    |         |
|--|----|---------|
| a) úhrada za nájem (zaokrouhleno)      | Kč | 4.191,- |
| b) teplo                               | Kč | 700,-   |
| c) teplá užitková voda                 | Kč | 100,-   |
| d) vodné a stočné                      | Kč | 100,-   |
| e) el. energie                         | Kč | 400,-   |
| f) osvětlení spol. prostorů (paušál)   | Kč | 100,-   |
| g) úklid spol. užívané chodby (paušál) | Kč | 500,-   |

**Celková měsíční úhrada nájemného, záloh a paušálu za poskytované služby s účinností od 01.02.2017 činí 6.091,- Kč.**

2. Smluvní strany se dohodly, že výše paušálních plateb za služby bude upravena dodatkem k této smlouvě v případě, že dojde ke změně stávajících nákladů pronajímatele o více než 10 %.
3. Konečnou povinnost nedoplatku nebo přeplatku za poskytované služby spojené s nájmem nebytových prostorů vyúčtuje pronajímatel nájemci jednou ročně do 31. srpna následujícího roku, pokud se nedohodnou jinak.
4. Měsíční úhrada je splatná vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet města Orlová u ČSOB a.s., číslo účtu [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]
5. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele pod VS [REDACTED] peněžitou jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, tj. ke dni uzavření smlouvy ve výši 8.382,-Kč, a to v den podpisu smlouvy, jinak k uzavření smlouvy nedojde. Režim kauce se bude řídit obdobně jako jistota dle § 2254 občanského zákoníku.
6. 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.
7. 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
  - 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
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 a dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání v souladu s touto smlouvou
- f) 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
- 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, úklid společně užívané chodby bude zajištěn úklidovou firmou
- j) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která mu nesplněním povinností vznikla
- k) 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
- l) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- m) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- n) 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

- o) v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém ho převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

## **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 pronajimatel 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 vázání příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Za pronajímatele Ing. Milan Bill, pověření k podpisu smluv schválené Radou města Orlová dne 01.09.2016, usnesením č. 1184/30.
3. Tato 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 se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Orlové dne: 01.02.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

-----  
Ing. Milan Bill  
vedoucí odboru správy majetku  
a hospodářské správy

-----  
Petr Šipula  
předseda