

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

město Orlová

zastoupené: Mgr. Miroslavem Chlubnou, starostou
pověřen k podpisu: Ing. Milan Bill, vedoucí odboru správy majetku a hospodářské správy
sídlo: Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně
IČO: 002 97 577
DIČ: CZ00297577
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu 107216397/0300
(dále jen "pronajímatel")

a

PUNTIK s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 63222
se sídlem: Sportovní 1242, 735 71 Bohumín-Nový Bohumín
zastoupena: Ing. Marcelou Šafránkovou, jednatelkou
IČO: 043 19 192
(dále jen "nájemce")

(společně dále též označovány jako „smluvní strany“)

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 pavilónu A objektu č. p. 940 na ulici Energetiků v Orlové-Lutyni, stojícího na pozemku parc. č. 3936/368, v katastrálním území Horní Lutyně. zapsaného na LV 10001, energetická náročnost budovy „E“.
2. Pronájem byl zveřejněn na úřední desce od 31.07.2020 do 17.08.2020, č. j. 347/2020 a byl schválen Radou města Orlová dne 26.08.2020, usnesením č. 1310/34.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu níže uvedené nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží ve shora uvedeném objektu sestávající se z místností:

1.02 zádveří	4,44 m ²
1.03 úklidová komora	1,18 m ²
1.04 čekárna	19,84 m ²
1.05 předsíň	3,11 m ²
1.06 sprcha	1,70 m ²
1.07 WC	1,05 m ²
1.08 umývárna	17,79 m ²
1.09 WC ženy personál	1,01 m ²
1.10 WC muži personál	1,01 m ²
1.11 WC ženy klienti	0,82 m ²
1.12 WC muži klienti	0,82 m ²
1.13 společenská místnost	74,29 m ²

1.14 kancelář	53,98 m ²
1.15 prádelna	7,27 m ²
1.16 sklad	3,23 m ²
1.18 infekční materiál	1,24 m ²
1.19 chodba	30,10 m ²
celkem	222,88 m²

II.

Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat za účelem zřízení šicí dílny pro chráněná pracovní místa, která se zabývají ruční výrobou textilních a papírenských výrobků jako např. recyklace riflovin, výroba šitých a háčkových hraček, výroba papírových přáníček a quillingových výrobků.
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 s účinností ode dne 01.09.2020 na dobu určitou, a to do doby pravomocného rozhodnutí o demolici pavilónu A, kterou schválilo Zastupitelstvo města Orlová na svém zasedání dne 09.12.2019, usnesením č. 205/9.

IV.

Cena nájmu

1. Úhrada za nájemné nebytových prostorů se určuje smluvně ve výši:

A. Roční úhrada za nájemné:

a) nájem 222,88 m² x 161,521 Kč (zaokrouhleno) Kč 36 000,-

B. Měsíční úhrada za nájemné:

a) nájem (zaokrouhleno) Kč 3 000,-

Celková měsíční úhrada za nájemné s účinností od 01.09.2020 činí 3 000,- Kč.

2. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za dodané teplo ve výši 1/8 skutečné spotřeby, tzn. na základě vystavené faktury – daňového dokladu ze strany pronajímatele, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za dodávané teplo stanoví dodavatel tepla SMO, městská akciová společnost Orlová.
3. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za elektrickou energii, tzn. na základě vystavené faktury – daňového dokladu ze strany pronajímatele, a to dle nahlášených odečtů stavů elektroměrů, přičemž cenu za elektrickou energii stanoví dodavatel (město Orlová vyhlašuje výběrové řízení pro dodavatele).
4. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za vodné a stočné, tzn. na základě vystavené faktury – daňového dokladu ze strany pronajímatele, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za vodné a stočné stanoví dodavatel SmVaK Ostrava a.s.
5. Měsíční úhrada je splatná vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet města Orlová u ČSOB a. s., **č. účtu 107216397/0300, VS 1700 000 549.**
6. Nájemce se zavazuje složit **na účet č. 224 556 227/0300, VS 1802 000 033**, peněžitou jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, tj. **ve výši 6 000,- Kč**. Režim kauce se bude řídit obdobně jako jistota dle § 2254 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že kauce bude uhrazena v termínu do 30.09.2020.
7. 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. Nová výše nájemného bude platná od 01.07.2021, a to podle míry roční inflace za rok 2020.
8. 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, ve kterém budou oběma stranami odsouhlaseny stavy měřidel.
 - 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, dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání nebytového prostoru a za účelem kontrolního odečtu měřidel
- f) pravidelně každý měsíc hlásit pronajímateli stavy elektroměrů a vodoměrů, a to pro refakturaci spotřeb, tzn. vystavení faktur – daňového dokladu ze strany pronajímatele (zasílat na e-mail: regina.trzaskalikova@muor.cz, nebo hana.venglarova@muor.cz)
- g) v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- h) zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním
- i) 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
- j) zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem, v případě, že dojde ke znečištění přístupového chodníku, schodiště nebo chodby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu provést úklid znečištěných ploch
- k) provádět zimní údržbu, odklizení sněhu z přístupových chodníků a prostoru před nebytovým prostorem, včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu
- l) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést. Umožnit pronajímateli provedení těchto oprav v co nejkratším termínu po nahlášení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla

- m) 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
- n) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- o) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- p) 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
- q) 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 § 2308 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
2. V souladu s ustanovením § 2309 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
3. V souladu s ustanovením § 2310 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění:
 1. ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná
 2. výpovědní doba je tříměsíční
4. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou v ostatním vázány příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: k uzavření smlouvy má pronajímatel udělen souhlas Radou města Orlová, usnesením č. 1310/34, ze dne 26.08.2020. Oprávnění k podpisu smlouvy jakož i dodatků bylo uděleno vedoucímu odboru správy majetku a hospodářské správy Ing. Milanu Billovi, a to Radou města Orlová, usnesením č. 1184/30, ze dne 01.09.2016.
3. Smlouva vstupuje v platnost podpisem smluvních stran.
4. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá strana obdrží jedno vyhotovení.
5. 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).
6. Smluvní strany se zavazují v rámci uzavřeného smluvního vztahu dodržovat Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „GDPR“) a s tímto související zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“). V případě porušení povinností vyplývajících z GDPR nebo Zákona odpovídá za tato porušení ta ze smluvních stran, jejímž jednáním či opomenutím k porušení GDPR nebo Zákona došlo. Smluvní strany souhlasí s uvedením osobních údajů ve smlouvě tak, jak jsou tyto ve smlouvě uvedeny a prohlašují, že nakládání se smlouvou obsahující osobní údaje bude odpovídat povinnostem vyplývajícím z GDPR a Zákona.
7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
8. Pronajímatel podpisem stvrzuje, že nájemci před podpisem nájemní smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a nájemce podpisem stvrzuje, že byl seznámen s obsahem Průkazu energetické náročnosti budovy a rozumí jeho obsahu.

V Orlové dne:

V Bohumíně dne: 01.09.2020

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Milan Bill
vedoucí odboru SMHS

Ing. Marcela Šafránková
jednatelka