

S M L O U V A
o nájmu prostoru nesloužícího podnikání
č.: 102116/20/2017

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08
IČO: 42196451, DIČ CZ42196451
zapsán v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka č. 540
zastoupený Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generálním ředitelem
na základě Podpisového řádu zastoupen Ing. Svatoplukem Foltou, lesním správcem LS Město
Albrechtice
doručovací adresa: Lesní správa Město Albrechtice, nám. ČSA 12, 793 95 Město Albrechtice

[REDACTED]
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

PASTOR BONUS z.s.
Se sídlem Podlesí 20, 793 31 Světlá Hora
Zapsané u Ministerstva vnitra pod č.j. VS/1-21903/93-R
IČ: 49561618
Zastoupený Mgr. Petrem Opletalem, předsedou
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají ve smyslu ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
tuto smlouvu o nájmu prostoru nesloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor nesloužící k podnikání o výměře 720 m² nacházející se v nemovitosti č.p. 16 stojící na pozemku p.č. 68/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek p.č.st. 68/1 o výměře 1322 m², vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, obec Světlá Hora, místní část Podlesí, k. ú. Podlesí pod Pradědem (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování nepodnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.3 tohoto článku. Stav předmětu nájmu, včetně jeho hranic, rozsahu zařízení a vybavení budovy č.p. 16 na pozemku p.č. st. 68/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Podlesí pod Pradědem, je smluvním stranám dobře znám.
- 1.3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své nepodnikatelské činnosti a činnosti s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - Nájemce je spolkem vzniklým dle zákona č. 83/1990 Sb. a je neziskovou institucí sloužící domácnostem v rozsahu činnosti vyplývající z registrovaných stanov u MV ČR pod č.j. VS/1-21903/93-R.
- 1.4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.1. 2017 do 30. 6. 2017.
Bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí sjednané nájemní doby, tj. i po 1.7.2017 a pronajímatel jej ani do tří měsíců po takovém uplynutí nevyzve k předání předmětu nájmu, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje, a to na dobu odpovídající době, resp. počtu měsíců, na které byl nájem dle této smlouvy sjednán, maximálně však na dobu 6ti měsíců, pokud do uplynutí

doby nájmu stávajícího nájemního vztahu nebude ze strany pronajímatele učiněna výzva k předání předmětu nájmu v návaznosti na vydání majetku dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů. Ustanovení čl. VI. odst. 6.5 smlouvy o skončení nájmu tím není dotčeno.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru nesloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 15,266,00 Kč měsíčně (slovy: patnácttisícdvěstěšedesátšestkorunčeských). Částka je uvedena bez DPH.
- 3.2 Nájemné bude pronajímateli hrazeno vždy nejpozději do 5. kalendářního dne daného měsíce.
- 3.3 V případě prodloužení s placením nájemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájemného.
- 3.4 Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související služby spojené s předmětem nájmu dle této smlouvy a platby za ně. Veškeré tyto služby je povinen zajistit si a platit výlučně nájemce na svůj náklad, když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy.
- 3.5 Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. běžného roku podle skutečné dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 2018.
- 3.6 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
-

IV.

Podmínky nájmu

- 4.1 Nájemce je povinen:
 - a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
 - b) Udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu hlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Rovněž je nájemce povinen připustit provedení oprav, které náleží pronajímateli, jakož i jiné nutné opravy.
 - c) Veškeré rekonstrukce a stavební či technické úpravy předmětu nájmu lze provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré tyto případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jsou pořízovány na vlastní náklady nájemce bez nároku na jejich úhradu.
 - d) Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
 - e) Dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k prováděné podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů státní nebo místní správy, zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli.
 - f) V případě produkce jakýchkoliv odpadů se nájemce zavazuje zajistit na vlastní náklady jejich likvidaci v souladu se zákonem o odpadech.
 - g) Nájemce se zavazuje při používání zdroje pitné vody zajišťovat úkony a povinnosti, které vyplývají z příslušných ustanovení vyhl. č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.
 - h) Nájemce je povinen dle §2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá u podnikajících fyzických osob tato osoba nebo její odpovědný zástupce. V rámci této činnosti je nájemce povinen provádět pravidelné revize vnitřních požárních zařízení – hasicí přístroje, požární hlásiče apod.
 - i) Nájemce si v rámci své činnosti zajistí v souladu s §27 vyhl. č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů, zpracování „Dokumentace požární ochrany“ v rozsahu

- dokumentace o začlenění do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím
 - stanovení organizace zabezpečení požární ochrany
 - požární řád
 - požární poplachové směrnice
 - požární evakuační plán
 - dokumentace zdolávání požárů
 - řád ohlašovacího požárů
 - tematický plán a časový rozvrh školení zaměstnanců a odborné přípravy preventivních požárních hlídek a preventivních požární ochrany
 - dokumentace o provedení školení zaměstnanců
 - požární kniha.
- 4.2 Pronajímatel může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
- 4.3 Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu sídlo, které bylo k předmětu nájmu v souvislosti s jeho nepodnikatelskou činností či touto smlouvou zapsáno, bude nejpozději do 30ti dnů od skončení nájmu zrušeno. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
- 4.4 Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.
- 4.5 Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorách a které vyplývají z činnosti nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod na zdraví a životě.
- 4.6 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.7 Nájemce se zavazuje umožnit kdykoliv a do všech prostor pronajatých objektů přístup zástupce pronajímatele nebo jiné osoby, provádějící jeho jménem inspekční a revizní činnost v souladu se všeobecně závaznými a vnitropodnikovými předpisy.
- 4.8 Dojde-li k odstoupení od této smlouvy nebo uplyne-li sjednaná doba užívání, aniž by platnost této nájemní smlouvy byla prodloužena, odstraní nájemce z předmětu nájmu všechny své věci a zařízení a předmět nájmu odevzdá pronajímateli řádně vyklizený.
- 4.9 Pronajímatel nesouhlasí se zřízením trvalého pobytu pro osoby ubytované v rámci činnosti poskytované nájemcem. Nájemce je povinen vést evidenci ubytovaných osob v souladu se všeobecně závaznými předpisy.

V.

Skončení nájmu

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v § 2309 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:
- a) Má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat
 - b) Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele se chová v rozporu s ust. § 2305 nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než jeden měsíc
 - c) uplynutím třiceti kalendářních dnů ode dne přechodu či převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na oprávněnou osobu ve smyslu zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů.
- 5.2 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:
- a) Ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy
 - b) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
 - c) Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu
- 5.3 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

- 5.4 Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
- 5.5 Pronajimatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele.
- 5.6 Nájemce se zavazuje, že v den skončení nájmu vyklidí předmět nájmu a odevzdá jej pronajimateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, jestliže se účastníci smlouvy nedohodnou písemně jinak. O odevzdání prostor bude sepsán předávací protokol.

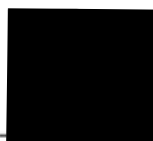
VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 6.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 6.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1. 1. 2017.
- 6.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 6.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Výpočet nájemného pro rok 2017

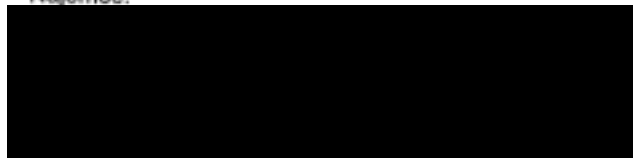
Mesto
v Albrechticích, dne 28-02-2017

Pronajimatel:



v PODLEŠI, dne 28.2.2017

Nájemce:



Lesy České republiky, s.p. [01]
se sídlem Přemyslová 1106/15, Nový Hradec Václavě
500 08 Hradec Králové
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451
Lesní správa Město Albrechtice
sídln. č. 5A 26/12, 793 05 Město Albrechtice



PASTOR BONUS z.s.

IČO: 49561618

793 31 PODLEŠÍ 20

Tel.: 602 743 842

PŘÍLOHA č. 1

VÝPOČET MĚSÍČNÍHO NÁJEMNÉHO PRO ROK 2017

Nájemce: PASTOR BONUS z.s.	Nájemní smlouva č. 102116/20/2017
Podleší č.p. 16	

Kraj	Moravskoslezský
Obec	Světlá Hora - místní část Podleší
Počet obyvatel	do 1999 obyvatel

Aktuální nájemné (AN)	dle znaleckého posudku č. 2017/4017/002 zpracovaný znalcem Janem Richterem

Plocha nebytových prostor	720,16 m ²
Upravená plocha nebyt. prostor	
Nájemné za užívání nebyt. prostor	720,16 x 20,83 = 15.003,00 Kč
Plocha pozemku (1322-271,04m ²)	1050,96 x (3,00Kč/12més) = 262,74 Kč

Uhrada za vybavení nebyt. prostor	
Celkové měsíční nájemné za užívání objektu činí	15.266,00 Kč

Zpracoval : ing. Lengsfeld	V Městě Albrechtice dne :
----------------------------	---------------------------

Ing. Svatopluk
lesní správce
pronajímatele

Lesy České republiky
Střední územní úřad
500 06 Hrodec v. O.
IČ: 42156453, DIČ:
Lesní správa Mě-
stě Albrechtice, úst.
nám. ČSA 25/12.

