



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku MMF-M Ing. Janou Masciuchovou

se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

IČO: 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

společností GEFOS a.s.

se sídlem: Kundratka 1944/17, 18000 Praha 8 - Libeň

IČO: 25684213

DIČ: CZ25684213

zastoupenou [redacted] předsedou představenstva

(dále jen "nájemce")

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3987/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1054 m², jehož součástí je stavba budovy č.p. 2205, stavba ubytovacího zařízení (dále též jen „budova“), vše k.ú. Místek, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Místek, na listu vlastnictví č. 1.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory – **místnost č. 213 a místnost č. 214 o celkové výměře 41,47 m²**, nacházející se ve II. NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku (dále jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“), včetně vybavení.
3. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a vyznačena v pasportu – půdorysu II. NP budovy, který tvoří přílohu č. 2. Vybavení prostor je uvedeno v Zápisu o předání a převzetí prostor.
4. Všechny výše uvedené přílohy jsou nedílné součástí této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn užívat přístup do nebytových prostor přes prostory budovy, které nejsou předmětem nájmu (tj. společné prostory – vstup, schodiště a chodby). Nájemce však není oprávněn užívat prostory budovy včetně společných prostor, které neslouží pro přístup do předmětu nájmu a je povinen zabezpečit dodržování této povinnosti jeho zaměstnanci i třetími osobami, kterým umožní do budovy přístup, nebo které vcházejí do budovy za nájemcem v souvislosti s provozováním jeho podnikatelské činnosti.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s vydaným živnostenským oprávněním jako **kancelář**.
2. Změnit výše dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu - stavebního úřadu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Nájemné se sjednává ve výši **600 Kč/m2/rok** + příslušná sazba DPH. Celková roční výše nájemného činí **24 882 Kč** + příslušná sazba DPH.
2. Nájemné je splatné **měsíčně** předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. po zaokrouhlení ve výši **2 509 Kč vč. DPH** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, **č. účtu [REDACTED] VS [REDACTED]** a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné včetně záloh na služby za období od **15.06.2021 do 30.06.2021 ve výši 2 004 Kč** je splatné do **14 dnů od podpisu této smlouvy**.
3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
Splátkový kalendář vystavuje pronajímatel jednostranným písemným úkonem do 14 dnů od počátku běhu nájmu, následně vždy na příslušný kalendářní rok do 28.2. příslušného roku. Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány.
4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je procento inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.
5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou prostor (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění),
- umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě ukončení smlouvy pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, nepoškozené, čisté, vymalované na bílo, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě,
v případě porušení této povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené

nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy.

2. Nájemce zodpovídá za bezpečný provoz vlastních instalovaných zařízení.

3. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást budovy.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dnem **15.06.2021** a je sjednán na dobu neurčitou.

2. Nájemní vztah může skončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to v **tříměsíční** výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi
- c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby z důvodů stanovených zákonem nebo touto smlouvou.

3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

- užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých prostor a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajaté prostory užíval řádně,
- užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatých prostor a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,
- nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,
- nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory do užívání účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání nebytových prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání a dodržovat v nebytových prostorách protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí budovy, v níž se nachází nebytové prostory a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozího odstavce do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.
7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v nebytových prostorách v souladu s právními předpisy.
8. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
9. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
10. Nájemce může budovu, kde se nacházejí nebytové prostory, opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 11. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. např. přerušeni živnosti, ukončení živnosti, změna v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 dnů od okamžiku změny. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit náhradu škody, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikne na straně pronajímatele. Pro případ, že nájemce poruší dohodnutou oznamovací povinnost týkající se změny plátce DPH a povinnosti úhrady této daně z přidané hodnoty, je povinen pronajímateli zaplatit vzniklou škodu ve výši neodvedené daně z přidané hodnoty, doměření daňové povinnosti, vyúčtovaného penále ze strany finančního úřadu za pozdní platbu daňové povinnosti.**

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:
 - **dodávku el. energie**
 - **dodávku studené pitné vody a odvádění odpadních vod**
 - **dodávku teplé užitkové vody**
 - **dodávku tepla**
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemců, nebo s nájemci dohodnuté.
3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.
5. Nájemce je oprávněn užívat **společné sociální zázemí nacházející se v II. NP budovy - místnost č. 203 (umývárna), č. 205 (wc) a 206 (sprchy)** - (dále též jen „společné sociální zázemí“).

Výše uvedené místnosti jsou vyznačeny v pasportu – půdorysu II. NP budovy, který tvoří přílohu č. 3 smlouvy.

6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid ve společných prostorách objektu, které užívá.

VIII. CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby prostoru:

- cena za dodávku **el. energie** se stanoví v poměru podlahové plochy nebytového prostoru k celkové podlahové ploše II. NP – levá strana na základě spotřeby naměřené na podružném měření pro II. NP – levá strana a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v areálu bývalých místeckých kasáren
- cena za dodávku **el. energie ve společných prostorech** bude rozúčtována podle podlahové plochy prostor rozhodných pro rozúčtování k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v areálu bývalých místeckých kasáren, přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále oprav uvedených předmětů, opravy a výměna elektrického vrátného, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení
- cena za ohřev **teplé užitkové vody**: rozúčtování nákladů na ohřev teplé užitkové vody bude provedeno v poměru pronajaté plochy k celkové výměře podlahových ploch v objektu a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku teplé užitkové vody
- cena za dodávku **tepla**: rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno v poměru výměry pronajaté plochy k celkové výměře podlahových ploch v objektu a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla

2. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby společného sociálního zázemí:

- cena za dodávku studené vody a odvádění odpadních vod se stanoví dle odpočtu podružných vodoměrů v poměru pronajaté plochy nájemce k celkové pronajaté ploše 2 NP (levá strana) a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku studené vody
- cena za dodávku teplé užitkové vody a odvádění odpadních vod se stanoví dle odpočtu podružných vodoměrů v poměru pronajaté plochy nájemce k celkové pronajaté ploše 2 NP (levá strana) a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku teplé užitkové vody
- cena za dodávku tepla: rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno v poměru výměry plochy společného sociálního zázemí k celkové výměře nebytových prostor v objektu a v poměru pronajaté plochy nájemce k celkové pronajaté ploše 2 NP (levá strana) a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla.

3. Nájemce je povinen zálohově hradit služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši **15 600 Kč ročně**, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku III. odst. 2. smlouvy. Daňovým dokladem je platební kalendář, který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku.

4. Výše záloh na služby může být upravena:

- jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovací období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
- po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.

5. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno pronajímatelem po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku. Pronajímatel doručí vyúčtování nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.

3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

4. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 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) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.

5. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 27.04.2021. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 27.04.2021.

6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byla předána **kopie energetického průkazu náročnosti budovy**, jejíž součástí je předmět nájmu.

7. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.

8. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve

dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Jana Masciuchová

GEFOS a.s.



EVIDENČNÍ LIST Č. : 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **GEFOS a.s.**

Místo: část budovy č.p. 2205, která je součástí pozemku p.č. 3987/2

zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč/m ² /rok + DPH
1	levá strana II.		
2	NP:		
	místnost 213	20,55	
	místnost 214	20,92	
celkem		41,47	600 + DPH
N Á J E M N Ě (v Kč)			
Roční nájemné bez DPH			24 882,00
Roční nájemné + DPH			24 882 + 5 225,22
Roční nájemné vč. DPH			30 107,22
Měsíční nájemné vč. DPH			2 508,94
Měsíční nájemné vč. DPH zaokr.			2 509,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y (v Kč)			
Roční záloha na služby s DPH			
dodávka elektrické energie			6 000,00
dodávka studené pitné vody a odv. odpad. vod			1 200,00
dodávka teplé užitkové vody			1 200,00
dodávka tepla			7 200,00
Celkem roční zálohy vč. DPH			15 600,00
Měsíční záloha na služby s DPH			
dodávka elektrická energie			500,00
dodávka studené pitné vody a odv. odpad. vod			100,00
dodávka teplé užitkové vody			100,00
dodávka tepla			600,00
Celkem měsíční zálohy vč. DPH			1 300,00
CELKEM = N Á J E M N Ě + S L U Ž B Y (v Kč)			
Roční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH			30 107,22 + 15 600,00
Celkem roční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH			45 707,22
Měsíční nájemné vč. DPH+ služby vč. DPH			3 808,94
Měsíční nájemné vč. DPH+ služby vč. DPH zaokr.			3 809,00
Celkem měsíční nájemné vč. DPH + služby vč. DPH			3 809,00

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Jana Masciuchová

GEFOS a.s.

