

S M L O U V A
o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

dle § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,
zastoupeným Ing. Bc. Hanou Kalužovou
se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148
IČ: 00296643
(dále jen "pronajímatel")

a

církevní organizací **Charita Frýdek-Místek,**
zastoupenou [redacted] ředitelem
se sídlem: Frýdek-Místek, F. Čejky 450
IČ: 45235201
(dále jen "nájemce")

I.
PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v II. NP objektu č.p. 1344, ul. Míru, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 39,61 m² (dále jen „nebytové prostory“).
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené v evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.
ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování sociální služby „Pramínek“.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce vždy pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše na vlastní náklady.

III.
VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:
- za pronájem nebytových prostor uvedených na evidenčním listě č. 1 o výměře 39,61 m² celkem částku **19.805,- Kč ročně.**
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne běžného měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č.ú. [redacted], VS [redacted] a to převodním příkazem spolu se zálohou na služby. Nájemné spolu se zálohou na služby za období od 1.2.2010 do 28.2.2010 ve výši **1.750,- Kč** je splatné před podpisem této smlouvy.

3. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

4. Tato výše nájemného je stanovena na období do 31.12. 2011.

Po uplynutí tohoto období je pronajímatel oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně (již od 1.1.2012) výši nájemného o tolik procent, kolik % činí růst inflace vypočtené průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvýší prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení procentuálního 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.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- užívat pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté nebytové 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 povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě doručení výpovědi pronajaté nebytové prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybilené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, toto ustanovení se netýká obvyklého udržování nebytových prostor a oprav dle čl. VI. bodu 3 této smlouvy,
- 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. Pronajímatel je povinen :

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu odpovídajícímu poslednímu účelu užívání,
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor.

V.

DOBA UŽÍVÁNÍ

1. Nájem počíná dne 1.1.2011 a sjednává se na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně v zákonné výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta je 3 měsíční. Výpověď počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájemce je povinen ke dni ukončení smluvního vztahu předat nebytové prostory v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené a v původním stavu pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud nájemce neplní ustanovení § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení a souhlasu pronajímatele.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem, na jejímž základě užívají předmětné nebytové prostory třetí osoby, považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy pronajatých nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých nemovitostech protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.) Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách, udržovat v řádném stavu přístupové a manipulační plochy, schůdnost chodníků před objektem, ve kterém se nacházejí nebytové prostory.

5. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken, v případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

6. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v bodě III. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

7. 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 bodě III. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

8. Nájemce je povinen respektovat ostatní nájemce objektu a svou činností nesmí narušovat provoz objektu.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:

- dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě
- dodávku el. energie spol. prostor

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.

VIII.
CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Za vodné a stočné se stanoví cena při ceně za 1 m³ vody účtovaná vodárenskou organizací v poměru, v jakém je spotřeba nájemce ke spotřebě ostatních nájemců a k celkové spotřebě v domě, pronajímateli (správci objektu) za sledované období dle odpočtu vodoměru.
2. Cena za dodávku el. energie společných prostor se stanoví dle odpočtu elektroměru v poměru, v jakém je spotřeba nájemce k celkové spotřebě pronajímatele.
3. Nájemce je povinen zálohově uhradit služby uvedené na evidenčním listě č.1 v celkové zálohové částce **1.200,- Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III.2. smlouvy.
4. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných organizací, pronajímatelem vždy v průběhu následujícího kalendářního roku.

IX.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze dohodou stran v písemné formě.
3. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 18.10.2010. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na dobu 15-ti dnů ode dne 19.10.2010.
4. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení pronajímatel.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dne 1.1.2011.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek

EVIDENČNÍ LIST č. 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Uživatel : Charita Frýdek-Místek

Dům č.p. : 1344

Ulice : ul. Míru, k.ú. Frýdek

Nebytové prostory: II. NP

Poř. č.	Druh místnosti	m2	Sazba Kč	Celkem
1.	místnost	15,11		
	místnost	19,60		
	komora	1,30		
	3 x WC	3,60		
Celkem		39,61	500,--	19.805,--
Zálohy na služby:				
vodné a stočné				600,--
dodávku el.energie				600,--
Záloha na služby celkem (rok)				1.200,--

ÚHRN ZA NÁJEMNÉ A SLUŽBY ZA ROK

Roční úhrada za užívání nebytových prostor
včetně záloh na služby, celkem:

21.005,- Kč

Měsíční úhrada za užívání nebytových prostor
včetně záloh na služby, celkem:

1.750,- Kč

9. pros. 2010

Ve Frýdku-Místku dne:

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Bc.Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

ze dne 9.12.2010

uzavřené dle § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek – Místek

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ : 00296643, DIČ CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

církevní organizací Charita Frýdek-Místek

se sídlem: Frýdek-Místek, F. Čejky 450

IČ: 45235201

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedené změně, týkající se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v II. NP objektu čp. 1344, ul. Míru, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 39,61 m².

I.

Čl. VIII. odst. 4 se ruší a nahrazuje se novým odst. 3., který zní:

3. Nájemce je povinen zálohově hradit služby uvedené v evidenčním listu č. 2 v celkové zálohové částce **10 020 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III. odst. 2. smlouvy.

II.

Evidenční list č. 1 se ruší a nahrazuje se novým evidenčním listem č. 2, který tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.

III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

Dodatek č. 1 byl vystaven ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem 15.12.2012.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel: 14. XII. 2012

Nájemce: 15. 12. 2012

statutární město Frýdek-Místek
zastoupené vedoucí odboru SOM
Ing. Bc. Hanou Kalužovou

Charita Frýdek-Místek
zastoupena ředitelem

EVIDENČNÍ LIST Č. 2

pro výpočet úhrady za pronájem nebytových prostor

Uživatel : Charita Frýdek-Místek

Dům č.p.: 1344

Ulice: Míru, k.ú. Frýdek

Nebytové prostory: II. NP

Poř. č.	Druh místnosti	m ²	Sazba Kč	Celkem Kč/rok
1.	místnost	15,11		
	místnost	19,60		
	komora	1,30		
	3 x WC	3,60		
Nájemné celkem vč. inflace za rok 2012				20 181
Zálohy na služby:				
dodávka el. energie <i>spol. prostoce</i>				7 920
vodné a stočné				2 100
Záloha na služby celkem (rok)				10 020

ÚHRN NÁJEMNÉHO včetně služeb:

Roční úhrada za pronájem nebytových prostor: **30 201 Kč**

Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor: **2 517 Kč**

Ve Frýdku – Místku dne :

Pronajímatel: 14 XII 2012

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
zastoupené vedoucí odboru SOM
Ing. Bc. Hanou Kalužovou

Charita Frýdek-Místek
zastoupena ředitelem

Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb ze dne 9.12.2010

uzavřené mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ: 00296643,

DIČ CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Charitou Frýdek-Místek

se sídlem: F. Čejky 450, Frýdek-Místek

IČ: 45235201

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedené změně týkající se pronájmu nebytových prostor o celkové výměře **39,61 m²** nacházejících se v II. NP objektu č.p. 1344 ul. Míru, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek (dále jen „prostory“).

I.

Čl. VIII. se ruší a nahrazuje se novým čl. VIII., který zní takto:

CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Nájemce je povinen zálohově hradit služby uvedené v evidenčním listě č. 2 v celkové zálohové částce **10 020 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III. odst. 2. smlouvy.

2. Způsob rozúčtování služeb se sjednává dle Přílohy č. 3 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění, vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku.

II.

Ruší se veškeré odkazy na ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a veškeré odkazy na ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, případně jejich prováděcích předpisů. Zároveň se ruší veškerá ustanovení nájemní smlouvy, která jsou v rozporu s donucovacími ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájem se řídí od 1.1.2014 ustanoveními § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají nezměněny.

Dodatek č. 2 byl vystaven ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 2 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frýdku-Místku dne: 2 IV. 2014

Ve Frýdku-Místku dne: 22. 04. 2014

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek

DOHODA

o způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě
čp. 1344, ul. Míru ve Frýdku-Místku.

O způsobu rozúčtování služeb uvedených v Evidenčním listě č. 2, který je nedílnou součástí smlouvy, uzavírá pronajímatel s nájemcem tuto dohodu:

1. **Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domech.
2. **Osvětlení společných prostor:** náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování. 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.

Ve Frýdku-Místku dne: 2. IV. 2014

Ve Frýdku-Místku dne: 2. 4. 2014

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek

[Redacted signature]



Dodatek č. 3
ke smlouvě o nájmu prostor a poskytování služeb
ze dne 9.12.2010

uzavřené mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ: 00296643,

DIČ CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Charitou Frýdek-Místek

se sídlem: F. Čejky 450, Frýdek-Místek, 738 01

IČ: 45235201

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedené změně týkající se pronájmu prostor o celkové výměře **39,61 m²** nacházejících se v II. NP objektu č.p. 1344 ul. Míru, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek (dále jen „prostory“).

I.

Čl. VIII. odst. 3 se ruší a nahrazuje se novým odst. 3, který zní takto:

3. Nájemce je povinen zálohově hradit služby uvedené v evidenčním listě č. 3 v celkové zálohové částce **18 300 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III. odst. 2. smlouvy.

II.

Evidenční list č. 2 se ruší a nahrazuje se novým evidenčním listem č. 3, který tvoří nedílnou součást tohoto dodatku

4

III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají nezměněny.

Dodatek č. 3 byl vyhotoven ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 3 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frýdku-Místku dne: 20. 09. 2014

Ve Frýdku-Místku dne: 25. 6. 2014

Za pronajímatele:

H. Kalužová

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová



 **CHARITA**
FRÝDEK-MÍSTEK
F. Čejky 450 -1
738 01 Frýdek-Místek
IČ: 45235201. tel.: 558 644 720

P. Bužek

Charita Frýdek-Místek

Ing. Pavel Bužek

EVIDENČNÍ LIST Č.: 3
pro výpočet úhrady za užívání prostor

Nájemce: **Charita Frýdek-Místek**

Ulice, místo: Míru 1344, II. NP, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč
	místnost	15,11	
	místnost	19,60	
	komora	1,30	
	3 x WC	3,60	
N Á J E M N Ě			
	Sazba za m ² /rok bez DPH		500,00
	Roční nájemné bez DPH vč. inflace za rok 2012		20847,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby s DPH			
	dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod		18000,00
	osvětlení společných prostor		300,00
	Celkem roční záloha na služby s DPH		18300,00
Měsíční záloha na služby s DPH			
	dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod		1500,00
	osvětlení společných prostor		25,00
	Celkem měsíční záloha na služby s DPH		1525,00
CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY			
	Roční nájemné bez DPH+ služby s DPH	20 847+18 300	
	Celkem		39 147
	Měsíční nájemné bez DPH+ služby s DPH	1737 + 1 525	
	Celkem		3 262,00

Ve Frýdku-Místku dne: 20. 06. 2014

Ve Frýdku-Místku dne: 25. 6. 2014

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek