

NÁJEMNÍ SMLOUVA **(pronájem nebytových prostor)**

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany

vlastník pozemku:

Statutární město Ostrava

Městský obvod Krásné Pole

Družební 576, 725 26 O.-Krásné Pole

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 / Je plátcem DPH

Zastoupen: starostou městského obvodu Ing. Tomášem Výtiskem

Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

Číslo účtu: 19-1646664329/0800

Fakturační údaje:

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8

729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Příjemce (zasilací adresa):

Městský obvod Krásné Pole

Družební 576

725 26 Ostrava – Krásné Pole

dále jen „**pronajímatel**“

a

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Krásné Pole

Družební 545/151, 725 26 Ostrava – Krásné Pole

IČ: 44936991

Zapsána ve spolkovém rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 44469

dále jen „**nájemce**“

Obsah smlouvy

čl. I.

Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že uvedené údaje v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.

Předmět a účel nájmu:

1. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem nemovité věci, a to:
 - pozemku parc.č. 105/3, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 211 m²
 - součástí je stavba: Krásné Pole č.p. 545/151, občanská vybavenost, stavba stojící na pozemku parc.č. 105/3výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1662, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava a nacházejí se v k.ú. Krásné Pole, obec Ostrava (dále jen předmět nájmu).
2. Předmětem této smlouvy je pronájem specifikovaných prostorů (vyznačené nebytové prostory) sloužící k účelům spolkové činnosti za podmínek stanovených v této smlouvě. Předmět nájmu je přesně vymezen v přílohách č. 1 - 3, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:

- Nebytové prostory v budově č.p. 545/151:

- nebytový prostor č. 001 o výměře 79,8 m²**
- nebytový prostor č. 002 o výměře 46,7 m²**
- nebytový prostor č. 004 o výměře 14,9 m²**
- nebytový prostor č. 005 o výměře 1,5 m²**
- nebytový prostor č. 102 o výměře 40,7 m²**
- nebytový prostor č. 103 o výměře 21,3 m²**
- nebytový prostor č. 104 o výměře 42,6 m²**
- nebytový prostor č. 105 o výměře 1,5 m²**
- nebytový prostor č. 106 o výměře 4,8 m²**
- nebytový prostor č. 107 o výměře 3,2 m²**
- nebytový prostor č. 108 o výměře 7,4 m²**
- nebytový prostor č. 109 o výměře 15,7 m²**
- nebytový prostor č. 201 o výměře 84,5 m²**
- nebytový prostor č. 202 o výměře 12,7 m²**
- nebytový prostor č. 203 o výměře 28,5 m²**

nebytový prostor č. 204 o výměře 0,8 m²

nebytový prostor č. 205 o výměře 1,5 m²

nebytový prostor č. 206 o výměře 13,6 m²

nebytový prostor č. 207 o výměře 8,6 m²

nebytový prostor č. 208 o výměře 8,2 m²

nebytový prostor č. 209 o výměře 15,7 m²

Nebytové prostory o celkové výměře 142,9 m² (nebytové prostory – č. 001, 002, 004, 005) se nachází v 1. PP, specifikované v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, dále jen „nebytový prostor“.

Nebytové prostory o celkové výměře 137,2 m² (nebytové prostory – č. 102 - 109) se nachází v 1. NP, specifikované v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, dále jen „nebytový prostor“.

Nebytové prostory o celkové výměře 174,1 m² (nebytové prostory – č. 201 - 209) se nachází v 2. NP, specifikované v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, dále jen „nebytový prostor“.

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovitou věc uvedenou v článku II. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovitou věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
4. Účelem nájmu je pronájem nemovité věci (nebytové prostory) k provozování spolkové činnosti nájemce – provozování zahrádkářské činnosti.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovité věci dobře znám, neboť si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání pronajaté nemovitosti zachovávat (zejména s návody a technickými normami).

čl. III.

Doba nájmu:

1. Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou s platností od 1.8.2023, za účelem provozování spolkové činnosti.
2. Kterákoliv smluvní strana může písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně.

čl. IV.

Výše nájemného a jeho splatnost:

Dle usnesení Rady městského obvodu Krásné Pole č. 0278/RMOB-KrP/2226/18 z 24.7.2023 je výše nájmu pro spolkovou činnost stanovena ve výši 10 % z komerčního nájmu.

1. Předmět nájmu je přesně vymezen v přílohách č. 1 - 3, které tvoří nedílnou součást této smlouvy:

nebytový prostor **660,00 Kč/m²/rok**
(místnosti č. 102, 104, 201, 202, 206 - o celkové výměře 194,1 m²)

nebytový prostor **200,00 Kč/m²/rok**
(místnosti č. 001, 002, 004, 005, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 203, 204, 205, 207, 208, 209 - o celkové výměře 260,1 m²)

Výše ročního nájmu **180.126,00 Kč/rok**

10% ročního nájmu **18.012,60 Kč/rok**

½ roční nájem **9.006,30 Kč**

Nájemné je osvobozeno od daně bez nároků na odpočet daně v souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen hradit pronajímateli ½ roční zálohové platby na služby spojené s předmětem nájmu:

Záloha na vytápění (plyn) **20.000,00 Kč/6 měsíců**

Záloha na elektřinu **16.000,00 Kč/6 měsíců**

Celková úhrada za zálohové platby činí **36.000,00 Kč/6 měsíců**

Celková ½ roční úhrada (nájem + zálohy na energie) činí **45.006,30 Kč**

3. Smluvní strany se dohodly, že spotřeba vody bude pronajímatelem fakturována čtvrtletně, dle skutečné spotřeby vody.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné včetně záloh bude hrazeno ve dvou ½ ročních splátkách. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19-1646664329/0800 a to vždy do 31. března a do 30. září příslušného kalendářního roku.
5. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 422023.
6. Poměrná část ročního nájemného včetně záloh na energie za období od 1.8.2023 do 31.12.2023 ve výši **37.505,25 Kč** bude splatná do 30. září 2023.
7. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
8. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
9. Zálohové platby na služby spojené s nájmem budou pronajímatelem nájemci ročně vyúčtovány na základě faktury, a to po obdržení vyúčtování spotřeby elektrické energie a plynu od přímého dodavatele tohoto media, nejpozději do 31.12. kalendářního roku následujícího po roce, jehož se vyúčtování týká.
10. Náklady za elektrickou energii budou účtovány dle skutečně odebrané elektrické energie v pronajatých nebytových prostorách.
11. Náklady na vytápění budou účtovány dle skutečnosti.

12. Doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním podnikatelských prostor je splatný jednou nebo druhou smluvní stranou na základě pronajímatelem vystavené faktury, a to do 15 dnů od data vystavení.
13. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran:

1. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat prostor a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu udržovat pronajaté prostory v řádném stavu.
3. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též provádět opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pronajaté prostory výlučně v souladu s touto smlouvou.
6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich částí jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví písemný souhlas.
7. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter podnikatelských prostor, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Pronajímatel má povinnost předat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor po dobu pronájmu.
9. Pronajímatel má povinnost zajistit dodávku el. energie, plynu a vody a odvod použité vody.
10. Pronajímatel odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem písemně oznámeny, a které brání řádnému užívání nebytových prostor. Toto

ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v podnikatelských prostorách nacházejí.

11. Pronajímatel zajistí elektrovizitu pronajatých prostor, revizi plynového zařízení a revizi výtahu.
12. Užívá-li nájemce nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitou věc užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
13. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
14. Je-li nájemce po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

čl. VI.

Ostatní ujednání:

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.
2. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Jakékoliv změny, či doplnění této smlouvy je možné pouze formou písemného dodatku za souhlasu obou smluvních stran.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva se na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel. Pronajímatel informuje nájemce o skutečnosti, že byla tato smlouva uveřejněna v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu od jejího uveřejnění. Smluvní strany berou na vědomí, že předání informace dle věty třetí tohoto odstavce nemá vliv na nabytí účinnosti této smlouvy.
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv a výslovně konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb. v platném znění, typicky obchodní tajemství.

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:

Záměr obce pronajmout nebytový prostor (prostor sloužící k spolkové a zájmové činnosti) byl zveřejněn na úřední desce od 28.6.2023 do 16.7.2023.

O uzavření nájemní smlouvy (nájem - prostor sloužící k spolkové činnosti na dobu neurčitou) rozhodla Rada městského obvodu Krásné Pole dne 24.7.2023 č. usnesení 0278/RMOB-KrP/2226/18.

Přílohy:

- příloha č. 1 - situační zakres pronajatého prostoru
- příloha č. 2 - situační zakres pronajatého prostoru
- příloha č. 3 - situační zakres pronajatého prostoru

V Ostravě-Krásném Poli dne

.....
Statutární město Ostrava
městský obvod Krásné Pole
Ing. Tomáš Výtisk, starosta

.....
[redacted] předseda ZO ČSZ Krásné Pole

.....
[redacted] místopředseda ZO ČSZ Krásné Pole