

O s v ě d ě n í

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněno od 25.01.2013 do 12.02.2013
schváleno usnesením Rady/Zastupitelstva města Karviné č. 2433 ze dne 27.02.2013

Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, xxxxxxxxx

datum: 25.02.2013 Podpis :

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

Č. MMK/SML/94/2013

Článek 1

Smluvní strany

1.1. statutární město Karviná

Adresa : Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
Zastoupeno: Tomášem Hanzlem, primátorem města Karviné
k podpisu smlouvy oprávněn na základě
plné moci ze dne 02.01.2012: xxxxxxxxxxxxxxxx, náměstek primátora
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
Číslo účtu: 19-1721542349/0800
IČ : 00297534
DIČ: CZ00297534
(dále jen "pronajímatel")

1.2. Dechový orchestr Májovák, Karviná, CZ

zastoupený: Petrem Ženčem, předsedou sdružení
k podpisu smlouvy oprávněn na základě oprávnění ze dne 5.3.2011
se sídlem: Svornosti 159/18, 735 03 Karviná
IČ: 646 28 990
(dále jen "nájemce")

(subjekty sub.1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy "
nebo "smluvní strany ")

se dohodly na této **Smlouvě o nájmu nebytových prostor**
uzavřené podle § 720 občanského zákoníku v platném znění a zák. č. 116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor:

Článek 2

Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 2217/9, ulice Majakovského, Karviná–Mizerov, nacházející se na pozemku p. č. 1624/209, to vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.

2.2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru o celkové výměře 319,6 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží v budově uvedené v článku 2 bodě 2.1. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Podrobný popis předmětu nájmu je uveden na evidenčním a

výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Přílohu č. 3 smlouvy tvoří situační plánec s vyznačením předmětu nájmu.

2.3. Pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

2.4. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro účely zájmové a umělecké činnosti.

2.5 Nájemce je povinen, je-li to dle právních předpisů potřeba, požádat nejpozději do 10 dnů ode dne převzetí předmětu nájmu o změnu účelu užívání předmětu nájmu příslušný správní orgán. V případě, že výše uvedené nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s pravomocným rozhodnutím o změně účelu užívání.

2.6. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Nájemce má právo užívat i společné prostory domu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu.

2.7. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Článek 3 Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.03.2013.

Článek 4 Nájemné

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno v souladu s usnesením Rady města uvedeným v záhlaví této smlouvy a činí Kč 1,--/m²/rok (slovy: Jedna koruna česká). Výše nájemného je vypočtena na evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „evidenční a výpočtový list“).

4.2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem 01.03.2013. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné čtvrtletně vždy k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10. příslušného roku přímo na účet pronajímatele. Bankovní spojení je uvedeno v záhlaví této smlouvy. Daňový doklad bude vystavován čtvrtletně, variabilním symbolem bude číslo uvedené na daňovém dokladu.

4.3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem specifikované v evidenčním a výpočtovém listu, a to na základě platebního kalendáře, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí smlouvy.

Pronajímatel poskytuje nájemci služby uvedené v evidenčním a výpočtovém listu. Služby spojené s nájmem nebytového prostoru bude nájemce hradit v zálohách, které budou ročně zúčtovatelné. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat, a to do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 21 kalendářních dnů od vystavení daňového dokladu.

Zálohy za služby jsou splatné současně s nájemným. Výše záloh za služby je uvedena v evidenčním a výpočtovém listu.

Pronajímatel si vyhrazuje právo každý rok jednostranně upravit výši zálohy za služby podle skutečností předchozího roku změnou údajů v evidenčním a výpočtovém listu a nájemce se zavazuje tyto zvýšené zálohy pronajímateli platit.

4.4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet správce.

Další služby spojené s užíváním nebytových prostor bude nájemce odebírat a hradit na základě samostatného smluvního vztahu uzavřeného mezi nájemcem a poskytovatelem těchto služeb.

4.4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Článek 5 Valorizace nájemného

Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo k 1. 5. kalendářního roku upravovat výši nájemného dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to formou písemného oznámení. Úprava nájemného bude pronajímatelem provedena změnou na evidenčním a výpočtovém listu, který bude nájemci doručen a který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné ve výši stanovené v písemném oznámení a v nově vyhotoveném evidenčním a výpočtovém listu.

Článek 6 Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně, den před zamýšlenou kontrolou.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu vždy bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

6.2. V případě oprav nebo rekonstrukce nemovitosti si pronajímatel vyhrazuje právo takovou opravu provést. Nájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

Článek 7 Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této

smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2, bodě 2.4 této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

7.2. Veškeré drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb. hradí nájemce.

7.3. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.4. Povinností nájemce je zajistit celoroční údržbu přilehlé komunikace pro pěší, která bezprostředně navazuje na předmět nájmu ve stavu, který by neohrozil bezpečnost a zdraví chodců.

7.5. Nájemce odpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek a školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených platným právním předpisem a Požárním řádem statutárního města Karviné. Nájemce se zavazuje vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (př. požárně bezpečnostní řešení apod.) a současně je povinen vyhodnotit všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a taktéž revize hasicích přístrojů. Kopie o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

7.6. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě domu, v němž se nachází předmět nájmu, po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

7.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

7.8. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umístit herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit.

7.9. Prodá-li nájemce podnik nebo jeho část, je povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli do 5 dnů ode dne uzavření smlouvy o prodeji podniku.

7.10. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájemního vztahu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu.

Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepíše o tom „Protokol o převzetí nebytového prostoru“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní

protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši do 21 dnů ode dne vystavení faktury.

Článek 8 Skončení nájmu

8.1. Tato nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

8.2. Vypovědět tuto smlouvu může kterákoli smluvní strana, a to ve výpovědní lhůtě, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

8.3. Pronajímatel je však oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud nájemce porušil tuto smlouvu, a to zejména v případech užívá-li nájemce předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí škoda nebo je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby za dobu delší jednoho měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Článek 9 Závěrečná ustanovení

9.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a občanským zákoníkem v platném znění.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly pro případ, že nájemci nebude možno doručit jakoukoliv písemnost, tato se bude považovat za doručenu posledním dnem uložení písemnosti na poště, a to i když se příjemce o uložení písemnosti nedověděl. V případě, že nájemce odmítne převzít jakoukoliv písemnost, tato se považuje za doručenu okamžikem odmítnutí převzetí písemnosti ze strany nájemce.

9.3. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového evidenčního a výpočtového listu a jeho doručením nájemci. Tato smlouva může být rovněž měněna bez uzavření dodatku formou oznámení dle článku 5 této smlouvy a doručením evidenčního a výpočtového listu nájemci. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami.

9.4. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.

9.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodné je datum pozdějšího podpisu, a účinnosti dnem 01.03.2013.

9.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Evidenční a výpočtový list

Příloha č. 2: Platební kalendář

Příloha č. 3: Situační plán

V Karviné dne: 28.02.2013

V Karviné dne: 28.02.2013

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
*náměstek primátora
pověřen k podpisu na základě plné moci*

.....
*Petr Ženč
předseda sdružení
pověřen k podpisu na základě oprávnění*

PŘÍLOHA č. 1

ke Smlouvě o nájmu nebytového prostoru
č. MMK/SML/94/2013

Evidenční a výpočtový list

Nájemce:

Dechový orchestr Májovák, Karviná, CZ

Sídlo: Svornosti 159/18, 735 03 Karviná

IČ: 646 28 990

Předmět nájmu:

Nebytové prostory v budově č.p. 2217/9, ul. Majakovského, Karviná-Mizerov

1. Cena nájmu mezi stranami je stanovena takto:

Nebytové prostory	Plocha /m2/	Sazba /Kč/m2/	Celkem bez DPH
Pavilon C			
1. NP	36,00	1,00	36,00
Pavilon D			
1. NP	67,40	1,00	67,40
Spojovací chodba	216,20	1,00	216,20
Roční nájemné			319,60
Čtvrtletní nájemné (zaokrouhleně)			80,00

Nájemné je nájemce povinen platit čtvrtletně předem, vždy ke každému 15 dni prvního měsíce daného čtvrtletí (tj. 15.01., 15.04., 15.07. a 15.10.) příslušného kalendářního roku, přímo na účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným na daňovém dokladu, který bude pronajímatelem měsíčně vystaven.

2. Stanovení výše zálohy za poskytované služby včetně DPH.

Služba	Výše zálohy v Kč
Teplo	70 000,00
Vodné a stočné	3 000,00
Roční výše zálohy	73 000,00
Čtvrtletní výše zálohy	18 250,00

Zálohy za služby jsou splatné společně s nájemným, a to na základě platebního kalendáře, který bude vystavován 1 x ročně s variabilním symbolem 6560000007.

3. Povinnost nájemce zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Tento evidenční a výpočtový list nabývá platnosti a účinnosti dnem 01.03.2013.

V Karviné dne 25.02.2013

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
vedoucí Odboru majetkového

Vystavila: XXXXXXXXXXXX
Tel.: XXXXXXXXXXXX

PLATEBNÍ KALENDÁŘ - ROZPIS ZÁLOH ZA TEPLA, VODNÉ A STOČNÉ
daňový doklad č. 1301000011

Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1 Karviná-Fryštát, DIČ: CZ 00297534

Dechový orchestr Májovák, Karviná, CZ, Svornosti
159/18, 735 03 Karviná IČ 646 28
990

datum vystavení 25.2.2013

variabilní symbol 6560000007

Odpočet daně na základě tohoto daňového dokladu může příjemce uplatnit
pouze v případě zaplacení částky uvedené v rozpisu plateb

odběrné místo číslo: teplo F 300-612/018,
voda 4810016

Rozpis čtvrtletních plateb záloh za vodné a stočné a teplo - období 03/2013 - 12/2013

typ čtvrtletní platby	období	splatnost	sazba DPH	základ daně (Kč)	DPH (Kč)	celkem (Kč)
vodné a stočné	03/2013	20.3.2013	15%	217,40	32,60	250,00
teplo	03/2013	20.3.2013	15%	5 072,38	760,62	5 833,00
celkem						6 083,00
vodné a stočné	04-06/2013	15.4.2013	15%	652,20	97,80	750,00
teplo	04-06/2013	15.4.2013	15%	15 218,00	282,00	1 750,00
celkem						18 250,00
vodné a stočné	07-09/2013	15.7.2013	15%	652,20	97,80	750,00
teplo	07-09/2013	15.7.2013	15%	15 218,00	282,00	1 750,00
celkem						18 250,00
vodné a stočné	10-12/2013	15.10.2013	15%	652,20	97,80	750,00
teplo	10-12/2013	15.10.2013	15%	15 218,00	282,00	1 750,00
celkem						18 250,00

xxxxxxxxxxxxxxxxxx
vedoucí Odboru majetkového

Vystavila: xxxxxxxxx
Tel.: xxxxxxxxx