



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

2023/MaI/000287/SML

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu se § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.

Smluvní strany

1. Město Frýdlant nad Ostravicí,

zastoupené starostkou města RNDr. Helenou Pešatovou
se sídlem Náměstí 3, Frýdlant, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
IČO 29 66 51

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek,
Č.ú.: 19-1322781/0100, KS 308, VS 2132000023
(dále jen „pronajímatel“)

2. MAS Frýdlantsko - Beskydy z.s.,

se sídlem č.p. 1, 739 12 Čeladná,
IČ 029 89 972,

zastoupen předsedou výkonné rady Obcí Čeladnou, kterou při výkonu funkce zastupuje p. Pavol Lukša a místopředsedou výkonné rady Městem Frýdlant nad Ostravicí, které při výkonu funkce zastupuje Mgr. David Pavliska
zapsaný u Krajského soudu v Ostravě pod spisovou značkou L 13670
(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Město Frýdlant nad Ostravicí je na základě smlouvy o výpůjčce č. 2023/VVaOŽÚ/000265/SML, ze dne 27.09.2023, vypůjčitelem nemovitosti pozemku parc.č. 222/3 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Frýdlant č.p. 238, občanská vybavenost v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí na ul. Spořitelní, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek. V objektu se nacházejí níže uvedené nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci, na základě písemného souhlasu Krajského úřadu Moravskoslezského kraje v rámci článku IV. odst. 2 smlouvy o výpůjčce č. 2023/VVaOŽÚ/000265/SML, ze dne 27.09.2023, nebytové prostory v domě č.p. 238, ul. Spořitelní, Frýdlant nad Ostravicí, nacházející se ve 3. NP se vstupem z ul. Spořitelní, o celkovém počtu 4 kanceláří o celkové výměře 92,77 m² a poměrné části společných prostor ve výměře 68,85 m² za účelem výkonu své činnosti, účelu evidovaného ve výpisu spolkového rejstříku. Nebytové prostory jsou blíže specifikovány v dispozičním situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1).

3. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem III. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

III.

Výše a splatnost nájemného a ceny služeb

1. Nájemné za pronajatý prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou ve výši 120 000,- Kč/rok (slovy : jednostodvacettisíc korun českých). Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor činí 10 000,- Kč (slovy : desettisíc korun českých) a bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku 1. 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 % inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

3. Pronajímatel poskytuje nájemci služby uvedené v platebním kalendáři. Nájemce se zavazuje hradit služby spojené s užíváním nebytových prostor. Cena služeb poskytovaných pronajímatelem bude nájemci vyúčtována zpravidla jednou ročně na základě vyúčtování takto:

- vodné a stočné bude vyúčtováno z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr osob nájemce k celkovému počtu osob v objektu,

- elektrická energie, plyn a srážkové vody budou vyúčtovány z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše užívané pronajímatelem. Zálohy jsou včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši.

Nájemce se zavazuje, že pro účely vyúčtování služeb sdělí pronajímateli provozní dobu a počet osob zabezpečujících služby v pronajatých nebytových prostorách včetně jejich změn, a to do 8 dnů od zahájení provozu a dále do 8 dnů při každé změně těchto údajů.

4. Náklady na úklid nebytových prostor bude nájemce hradit dle skutečně provedeného úklidu 1x měsíčně na základě faktur vystavených pronajímatelem.

5. Odvoz a likvidaci směsného odpadu bude nájemce hradit paušální částkou ve výši 1.400,- Kč + DPH/rok. Paušální částka bude nájemcem uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do konce měsíce února pro daný kalendářní rok.

Poměrná část paušální částky za období 07.11.2023 – 31.12.2023 ve výši 206,50 Kč + DPH bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 15.12.2023.

Výše paušální platby může být ze strany pronajímatele upravována v návaznosti na skutečné náklady na odvoz a likvidaci odpadu, a to formou písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci, bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě.

6. Náklady na internetové připojení bude nájemce hradit měsíčně paušální částkou uvedenou v platebním kalendáři.

7. Ostatní služby, jako náklady na provoz elektronického zabezpečovacího zařízení, revize zabezpečovacího zařízení, revize výtahu, revize plynu a el.energie, revize hasicích přístrojů budou nájemci účtovány v poměru počtu osob nájemce k celkovému počtu osob v budově.

8. Pronajímatel nezajišťuje příjem televizního a rozhlasového signálu a telekomunikačních služeb.

9. Jednostranná úprava nájemného dle bodu 2. bude nájemci písemně oznámena nejpozději do 31.01. daného kalendářního roku a bude pronajímatelem provedena změnou platebního kalendáře, který se okamžikem jeho doručení stane nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel může jednostranně upravit i výši záloh na služby podle skutečných nákladů, a to po ročním vyúčtování služeb. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné a zálohy na služby ve výši stanovené v písemném oznámení a v nově vyhotoveném platebním kalendáři, který tvoří nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2).

IV.

Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem **07.11.2023** a **sjednává se na dobu neurčitou.**
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní době tři měsíce, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Nájemní vztah může být ukončen na základě oboustranné dohody.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu, zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je povinen.
2. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemci za vzniklou škodu.
3. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provedení oprav a údržby, k nimž je povinen. Termín prohlídky, opravy či údržby je pronajímatel povinen oznámit nájemci ústně, telefonicky či písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.
5. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo třetími osobami do předmětu nájmu.
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v čl. II. této smlouvy. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit sjednané nájemné.
3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v prostoru sloužícím pro podnikání související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou a opravy poškození, které sám způsobil. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této smlouvy použije podpůrně ustanovení § 2 až 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související

s užíváním bytu.

4. Nájemce je povinen chránit pronajatý prostor před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

5. Nájemce může provádět stavební úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na své náklady s podmínkou uvedení předmětu nájmu do původního stavu při ukončení nájemního vztahu, bude-li to pronajímatel požadovat.

6. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajaté věci. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nebytových prostor.

7. Nájemce je oprávněn po předchozím projednání s pronajímatelem umístit ve vstupních prostorách budovy pronajímatele a na předmětu nájmu na vlastní náklad označení své osoby a rozcestník a to jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem odsouhlasil. Nájemce je dále oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele umístit na vnějším plášti budovy přijímací bod ve formě antény (paraboly) na internet. Po skončení nájmu je nájemce povinen veškerá zařízení a označení své osoby na vlastní náklad odstranit a uvést dotčenou část budovy pronajímatele do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jejich část do podnájmu třetím osobám.

10. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu 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. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, a které má dle smlouvy hradit nájemce, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí tyto opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepiše o tom „Protokol o převzetí nebytových prostor“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škod 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 na základě faktury vystavené pronajímatelem a nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na faktuře.

11. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny na předmětu nájmu bez ohledu na příčiny jejich vzniku.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil s provozním řádem budovy č.p. 238 na ul. Spořitelní ve Frýdlantu nad Ostravicí je povinen dodržovat jeho ustanovení zejména v rámci bezpečnosti a požární ochrany.

2. Nájemce si je vědom, že nese plnou odpovědnost za dodržování právních předpisů týkajících se BOZP a PO a hygienických předpisů v předmětu nájmu a nese plnou odpovědnost za jejich porušení, včetně sankcí orgánů státní správy.

VIII. Ustanovení závěrečná

1. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového platebního kalendáře a jeho doručením nájemci, v souladu s článkem III., odst. 8 této smlouvy. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 14.09.2023 do 02.10.2023 na úřední desce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí. Nájem předmětných nebytových prostor byl projednán a schválen za podmínek uvedených v této smlouvě na jednání rady města dne 06.11.2023 usnesením č. 20/4.11 bod 2.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 07.11.2023, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některým smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv podmínek.
6. Pronajímatel zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy : výkres s dispozičním řešením
 platební kalendář

Ve Frýdlantě nad Ostravicí dne : 07.11.2023

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
Obec Čeladná – předseda výkonné rady
Pavol Lukša

.....
Město Frýdlant nad Ostravicí -
místopředseda výkonné rady
Mgr. David Pavliska