

Smlouva o nájmu části nemovité věci a o nájmu pozemku
uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM	
EVIDENČNÍ ČÍSLO	
670	2021 01R
poř. číslo	rok

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem:
zastoupené:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
(dále jen „pronajímatel“)

nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
Ing. Miroslavem Halatinem, starostou
00297852
CZ00297852
KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm

Okrašlovací spolek Kyčera

se sídlem:
zastoupen:
IČO :
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu.:
zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka L 19407
(dále jen „nájemce“)

Sídl. Beskydské 1191, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
Mgr. Adamem Murasem, předsedou
09469630
není plátce DPH
FIO banka

společně také „smluvní strany“

**I.
Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 494 na pozemku p.č. st. 77, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 13, ostatní plocha, na ul. Dolní v obci a k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, vše zapsáno na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor - jedné místnosti o výměře 70,2 m² v podkroví výše uvedeného objektu a nájem pozemku p.č. 13, ostatní plocha, o výměře 163 m², který tvoří zahradu přiléhající k objektu č.p. 494, dále také „předmět nájmu“.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v odst. 2. tohoto článku a zavazuje se mu umožnit jeho užívání za podmínek, které jsou dále uvedeny v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je v řádném stavu a způsobilý ke sjednanému užívání, a že jej do nájmu přijímá.

**II.
Doba nájmu**

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 1. 2022.

III. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného za **prostory** dle této smlouvy činí: **525,43 Kč/m²/rok**.
Celková cena nájemného za pronájem prostor činí **36.888,00 Kč/celková výměra/rok** (zaokrouhleno). Cena je stanovena dohodou.
Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných měsíčních splátkách, a to po 3.074,00 Kč, vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Variabilní symbol pro platbu nájemného za pronájem prostor je 9166067021.
2. Výše nájemného za pronájem **pozemku** činí **1.084,00 Kč/1rok** (zaokrouhleno). Cena je stanovena dohodou.
Nájemné za pronájem pozemku bude spláceno nájemcem 1x ročně vždy do 15. 3. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
Variabilní symbol pro platbu nájemného za pronájem pozemku je 9019067021.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to úhrada za dodávku plynu pro vytápění prostor, za dodávku elektřiny a vodné, stočné.
Vyúčtování spotřeby plynu, elektřiny a vodného, stočného bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
Spotřeba plynu a elektřiny bude nájemci účtována na základě údajů instalovaného odpočtového plynoměru a elektroměru a vodné, stočné dle směrného čísla.
7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s užíváním předmětu nájmu sám na vlastní náklady.
8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení dlužné částky.**
9. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného **v závislosti na růstu míry inflace**, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek.** Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

IV. Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu dle této smlouvy, výlučně pro účely zřízení klubovny a pořádání vzdělávacích a společenských aktivit pro veřejnost.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v předmětu nájmu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil s předmětem nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

V.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě v prostorech či na pozemcích sousedících s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedních prostor a pozemků či k omezení užívání sousedních prostor a pozemků nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.). Nestane-li se tak, má pronajímatel právo učinit tak na svůj náklad sám namísto nájemce a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Dále je též nájemce povinen provádět na své náklady veškeré opravy předmětu nájmu, pokud tento 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 předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15 dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
7. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v nebo na předmětu nájmu.
8. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav objektů pronajímatelem, ve kterých se předmět nájmu nachází.
10. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.
11. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

12. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitosti a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
13. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
14. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
15. K provádění úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
16. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
17. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
18. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

VII.

Ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
2. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v **tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu.
3. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. **Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatého předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s účelem užívání předmětu nájmu, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
5. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětu nájmu přístup do něj v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na něm.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém mu byl při započítí nájmu předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i

započatý den prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

8. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý předmět nájmu vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označenými, na základě dohody obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230 občanského zákoníku.
6. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 29. 10. 2021 do 15. 11. 2021.
7. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 1959/78/RM/2021, schváleným na její 78. schůzi dne 1. 12. 2021.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 29. 12. 2021

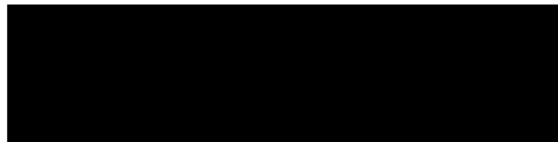
Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Za pronajímatele:



Ing. Miroslav Halatin, starosta

Za nájemce:



Mgr. Adam Muras, předseda

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ 00297832, DIČ CZ00297852
-45-

