

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

Město Odry

Masarykovo náměstí 16/25, 742 35 Odry

IČ: 002 98 221

DIC: CZ00298221

plátce DPH

zastoupené starostou Ing. Pavlem Matušů

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Odry

číslo účtu: 19-1765068319/0800

variabilní symbol: 2441310003

jako pronajímatel na straně jedné jako pronajímatel (dále jen jako pronajímatel“)

a

Charita Odry

Hranická 162/36, Odry PSČ 742 35

IČ: 26839415

neplátce DPH

zastoupené ředitelem Bc. Petrem Kučerkou

bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Odry

číslo účtu: 43-88917800237/0100

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o nájmu nebytových prostor tohoto znění:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 670 v Odrách na ulici Nádražní č.o. 30, stojící na pozemku parc. č. 1114 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Odry, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Odry.
2. Pronajímatel v souladu s ust. § 3 odst. 1 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory v II. nadzemním podlaží budovy uvedené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy, sestávající ze tří místností a příslušenství o celkové výměře 92,50 m².
3. Pronajaté nebytové prostory včetně jejich příslušenství a vybavení jsou podrobně specifikovány v dokumentu „Základní údaje a výkaz výměr“, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých nebytových prostor nájemcem k poskytování sociálních služeb formou zřízení a provozování Stanice pomoci (kontaktní místo) pro lidi bez přístřeší. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovou změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení a s ohledem na jejich stav způsobilé k plnění sjednaného účelu nájmu.

III. Doba nájmu

1. Doba trvání nájmu nebytových prostor je smluvními stranami sjednána na dobu neurčitou, přičemž započítí nájmu podle této smlouvy se sjednává ke dni 1.9.2013.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - a) přenechá-li nájemce nebytové prostory nebo jejich část k užívání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) provede-li nájemce stavební úpravy či změny v nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - d) jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením čtvrtletní splátky nájemného, paušální úhrady za služby spojené s nájmem anebo zálohy na úhradu za dodávky el. energie.
4. Nájem je rovněž možno kdykoliv ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran.

IV. Nájemné

1. Nájemné je s ohledem na veřejně prospěšný charakter činnosti nájemce vykonávané v pronajatých nebytových prostorách stanoveno Radou města Odry v symbolické výši 1,-Kč ročně a je splatné vždy nejpozději do 31. 12. každého kalendářního roku bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy, včetně přiděleného variabilního symbolu.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli paušální úhradu za poskytování některých služeb spojených s nájmem, jmenovitě dodávku tepla, elektrické energie a dodávku vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) v částce 14.400 Kč ročně.
3. Paušální úhrada za poskytování služeb spojených s nájmem je splatná ve čtvrtletních splátkách po 3.600 Kč, a to vždy nejpozději k 10. dni kalendářního měsíce následujícího po uplynutí čtvrtletí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy, včetně přiděleného variabilního symbolu.
4. Dodávky služeb a energií neuvedených v odst. 2 tohoto článku smlouvy (tzn. zejména úklid a likvidaci odpadů) si nájemce zajišťuje sám u jejich dodavatelů na základě samostatné smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru roční inflace, která bude zjištěna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok a publikována Ministerstvem financí v Cenovém věstníku. Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30.4. příslušného roku.

6. Paušální úhrada za poskytování služeb spojených s nájmem za období od 1.9.2013 do 30.9.2013 v částce 1.200 Kč je splatná do 10.10.2013.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
2. K provádění stavebních úprav a změn v pronajatých nebytových prostorech je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl nebytové prostory do původního stavu na své náklady. Před započítáním jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech, době realizace a vzájemném vypořádání. Po skončení jednotlivých úprav provede nájemce písemné vyúčtování skutečně proinvestovaných nákladů. Provádění stavebních úprav nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
3. Souhlas pronajímatele s provedením stavebních úprav či změn nenahrazuje povolení či stanoviska příslušných orgánů státní správy. Povolení, stanoviska a vyjádření potřebná pro provedení úprav a změn podle platných právních předpisů je nájemce povinen si zajistit sám a na své náklady; v případě potřeby mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost. Pravomocná stanoviska a povolení příslušných státních orgánů k provedení úprav či změn je nájemce povinen na vyžádání předložit pronajímateli, jinak nese odpovědnost za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
4. 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, plynových a vodovodních rozvodů.
5. Zvýší-li se důsledkem změn provedených na předmětu nájmu nájemcem hodnota předmětu nájmu, vzdává se nájemce zcela a v plné výši nároku na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, který by jinak mohl uplatňovat po skončení nájmu.
6. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Odry, to vše pod sankcí neplatnosti takového úkonu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem nebytových prostor je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy, včetně paušálních úhrad za poskytování služeb spojených s nájmem a záloh na úhradu za dodávky el. energie.
7. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor, malování všech pronajatých nebytových prostor (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav v nebytových prostorech. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorech. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Za běžné opravy se pro účely této smlouvy považují zejména, nikoliv však výlučně, opravy do výše hodnoty opravy 5.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ, zejména pak opravy a výměny zásuvek, vypínačů, žárovek, zářivek a jiných zdrojů světla, přetěsnění armatur a spojů potrubí u vzduchotechniky a ústředního vytápění, opravy a výměny regulačních ventilů, míchacích baterií, čištění odpadů, drobné stolařské a natěračské práce, výměna a opravy podlahových krytin do 10 m².
8. Nájemce je oprávněn do nebytových prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry nebytových prostor nebo budovy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování ostatních uživatelů bytů či nebytových prostor v budově (nadměrný hluk, rušení příjmu TV signálu apod.)
10. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav, jejichž náklady má podle této smlouvy a platných právních předpisů nést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
11. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
12. Periodické revize elektroinstalace a případných jiných technických a vyhrazených zařízení v pronajatých nebytových prostorách si zajišťuje bez upozornění pronajímatelem na vlastní náklady nájemce. Po provedené revizi předá nájemce jednu kopii revizní správy pronajímateli k založení.
13. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v nebytových prostorech. Nájemce je povinen na své náklady nainstalovat do nebytových prostor ruční hasicí přístroje podle pokynů specialisty a zabezpečit provádění jejich revizí, zkoušek a výměn podle platných právních předpisů. Pro skladovací prostory nájemce zajistí zpracování a vyvěšení provozních řádů a označení nosností regálů s označením únikových cest a hlavních uzávěrů.
14. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory v domě znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem. Současně se nájemce zavazuje podílet se na udržování čistoty a pořádku u vstupu do budovy a zajištění schůdnosti vstupu do budovy (zejména v zimním období).
15. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých nebytových prostorách.
16. Pronajímatel (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu nebytových prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.
17. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, pokud nebude dohodnuto jinak.
18. V případě, že nájemce nebytové prostory po skončení nájmu dobrovolně nevyklidí, má pronajímatel právo počínaje prvním dnem následujícím po dni skončení nájmu do nebytových prostor vkročit a provést jejich vyklizení svépomocí na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takové jednání pronajímatele strpět a uhradit všechny vzniklé náklady s tím spojené pronajímateli k jeho výzvě. V případě prodloužení nájmu s vyklizením a předáním nebytových prostor pronajímateli po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
19. Nájemce je oprávněn umístit na vstupu do budovy a uvnitř pronajatých nebytových prostor vlastní nápisy a poutače související s provozem v pronajatých nebytových prostorách. Umístění poutačů a označení souvisejících s provozem je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a příslušnými orgány státní správy, to vše na své vlastní náklady.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel odevzdá při započetí nájmu nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému či obvyklému užívání a v tomto stavu je svým nákladem bude udržovat, není-li dohodnuto něco jiného.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci z titulu vyšší moci (přerušení dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem.
4. Nájemce nemá právo na náhradu případné škody, vzniklé mu neposkytováním či omezeným poskytováním služeb podle ustanovení článku IV. odst. 2 této smlouvy. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že odpovědnost pronajímatele za škodu je v takových případech vyloučena.
5. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
6. V případě zjištění vzniku pojistné události je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.
7. Pronajímatel má vůči nájemci právo na jednostranné započtení pohledávek. Proti pohledávce pronajímatele není možné jednostranné započtení pohledávky nájemce.

VII.

Schvalovací doložka

Město Odry jako pronajímatel stvrzuje ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, že záměr pronajmout nebytové prostory podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Odry od 27.5.2013 do 12.6.2013 a že o pronájmu nebytových prostor a o uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Odry na své schůzi dne 11. 7. 2013 usnesením č. D/30/52/2013.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují smluvní strany vlastním jménem.
4. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po podpisu po dvou vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) příloha č. 1 - Základní údaje a výkaz výměr,
 - b) příloha č. 2 - Zápis předání převzetí nebytových prostor včetně klíčů,
 - c) příloha č. 3 - Rozpis čtvrtletních plateb.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.