

SMLOUVA O NÁJMU

Uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č, 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

1. Dům dětí a mládeže, Třinec, příspěvková organizace

Se sídlem: Bezručova 66, 739 61 Třinec
IČ 750 89 424
Zastoupen: **Mgr. Zdeněk Walach**, ředitel
Bankovní spojení: [REDACTED]

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. Kvalifikační a personální agentura, o. p. s..

Se sídlem: ul. Závodní 815, 739 61 Karviná
IČ: 258 60 259
DIČ CZ25860259
Zastoupena: **Ing. Markéta Uhrová**, statutární orgán - ředitel
Bankovní spojení: [REDACTED]
Variabilní symbol 25860259

Společnost je zapsána v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl O, vložka 118

jako **nájemce** na straně druhé.

Úvodní ustanovení

1. Město Třinec, se sídlem Třinec, Staré Město, Jablunkovská 160, IČ: 002 97 313, (dále jen „vlastník“) je výlučným vlastníkem pozemku, parc. č. 1299/5, jehož součástí je budova s č.p. 66 stavba občanského vybavení, jak se tento pozemek nachází v k.ú. Třinec v obci Třinec a jak je tento pozemek zapsán na LV č. 1218 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec (dále jen „svěřený majetek“).
2. Město Třinec je zřizovatelem organizace Dům dětí a mládeže, Třinec, příspěvková organizace.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě listiny, jíž byl zřízen, a rozsahu v ní stanoveném, oprávněn hospodařit a spravovat svěřený majetek popsany v odstavci 1.
4. Pronajímatel i město Třinec prohlašují, že tato smlouva o nájmu je uzavřená v souladu se zřizovací listinou organizace Dům dětí a mládeže, Třinec, příspěvková organizace.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v souhrnné výměře **27,82 m²**, nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy č.p. 66 na ul. Bezručově v Třinci.
2. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle předchozích odstavců je nájemce oprávněn užívat společně s pronajímatelem i přístupové cesty k předmětu nájmu.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu popsany v tomto článku a nájemce předmět nájmu do svého užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy se dává nájemci do užívání za účelem provozování **interaktivní učebny biologie**.
2. Nájemce je obecně prospěšnou společností zapsanou v rejstříku obecně prospěšných společností, druh obecně prospěšných služeb rozvoj celoživotního vzdělávání.
3. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití výše uvedeného předmětu nájmu pro jiné účely, než je uvedeno v této nájemní smlouvě, je možné jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka objektu a na základě písemného dodatku k této smlouvě.
4. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, od dne **01.01.2018 do 31.12.2023**.
2. Předmět nájmu bude nájemci předán do nájmu dne 01.01.2018 za podmínky splnění bodu III. odst. 1., kdy bude pořízen písemný protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který bude pořízen na místě samém oběma smluvními stranami a stane se tak nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Předmět nájmu má souhrnnou výměru 27,82 m² a jedná se o prostory sloužící podnikání nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 66 na ul. Bezručově v Třinci.

Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou ve výši 100 Kč/rok.

Zálohy za poskytované služby jsou stanoveny ve výši 10.800 Kč/rok, tj. 900 Kč/měsíc, z toho:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| - za dodávku tepla vč. teplé vody | 258 Kč/měsíc |
| - za dodávku el. energie | 190 Kč/měsíc |
| - za dodávku studené vody | 53 Kč/měsíc |
| - úklid | 399 Kč/měsíc |

Skutečná výše záloh na služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování bude nájemci doručeno do **31.03.** následujícího kalendářního roku. Způsob rozúčtování nákladů na vytápění stanoví zákon č.67/2013 Sb.

Finanční vyrovnání závazků (přeplatek/nedoplatek) provedou pronajímatel i nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do **30.06.** následujícího kalendářního roku. Pronajímatel má právo výši záloh upravit v návaznosti na změnu ceny stanovenou jednotlivými dodavateli poskytovaných služeb nebo v návaznosti na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období, o čemž bude nájemce písemně informován a obdrží od pronajímatele aktuální platební kalendář.

2. Nájemce **je povinen ode dne 01.01.2018** hradit nájemné čtvrtletně a zálohy za poskytované služby vždy měsíčně do termínu stanoveného v platebním kalendáři, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nebo v hotovosti na pokladně pronajímatele. Platební kalendář pronajímatel vystaví nájemci neprodleně po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Poslední den lhůty splatnosti se považuje za datum uskutečnění zdanitelného plnění. V případě úpravy ceny nájmu pronajímatel vystaví nájemci nový aktuální platební kalendář.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. létech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního daňového dokladu.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo záloh za poskytované služby více jak 5 dní, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy a jejich společných prostorů, v němž se předmět nájmu nachází (hromosvodu, plynových zařízení, elektroinstalace), v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání včetně všech platných příslušných revizních zpráv tak, aby mohl předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro který byl dán do pronájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného předmětu nájmu a vnitřního vybavení.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad aj.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání, ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedení prohlídky bude sepsán zápis.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení) na své náklady. V případě ukončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu nájmu – viz příloha č. 1.
4. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.

Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Bude-li oprava trvat nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude tato oprava ztěžovat užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

5. Nájemce si může uzavřít s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, pokud jsou tyto nezbytné k provozované činnosti, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem.
6. Nájemce je odpovědný za stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí.

Nájemce plně zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.)

7. Nájemce je oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka budovy provést v předmětu nájmu na vlastní náklady stavební úpravy, které jsou nezbytně nutné k provozování činnosti dle čl. II této smlouvy a zajistit u příslušného stavebního úřadu povolení, případně zabezpečit souhlas veškerých dalších příslušných orgánů.
8. Nájemce není oprávněn změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.
9. Nájemce může zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo pouze s předcházejícím písemným souhlasem vlastníka, které lze zříditi jen po dobu nájmu předmětu nájmu. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Nájemce není oprávněn sjednat s třetí osobou podnájemné vyšší než je nájemné, které sám hradí pronajímateli.
10. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, v níž se nalézají prostory, se souhlasem vlastníka přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, které na nemovitost umístil, a uvede dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
11. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.
12. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek pojistil u komerčních pojišťoven.
13. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v předmětné nemovitosti, v nichž se předmět nájmu nachází.

VIII. Ukončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Nájem může být ukončen před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, přičemž
 - a) **nájemce** může nájem vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 zákona č 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
 - b) **pronajímatel** má právo vypovědět nájem z důvodů uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, přičemž strany si sjednávají, že hrubým porušením povinností nájemce vůči pronajímateli je mimo případy uvedené v § 2309 písm. b) dále i užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce
 - umožnil podnájem či jiné užívání v rozporu s touto smlouvou třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - neumožní pronajímateli provedení právními předpisy stanovených revizí, kontrol a výměny zařízení umístěných v předmětu smlouvy, příp. neumožní odstranění zjištěných závad, příp. sám tyto závady neodstraní, pokud je k tomu na základě této smlouvy nebo právního předpisu povinen
 - nezpřístupní předmět nájmu za účelem provedení stavebních a udržovacích prací na budově, v níž se předmět nájmu nachází (např. výměna oken, rozvody vody aj.

4. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemní vztahu výpovědí bez výpovědní lhůty.
5. Nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybiřený. Při přebírání předmětu nájmu přihledne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což bude nájemci oznámeno písemně.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registru smluv tuto smlouvu k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech dodatků této smlouvy uzavřených v budoucnosti.
4. Nájemce uděluje tímto v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů souhlas se zpracováním a zveřejněním osobních údajů uvedených v této smlouvě za účelem jejich zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., a to na dobu neurčitou.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabude účinnosti dne 1. 1. 2018 za předpokladu její předchozí registrace dle bodu 3 tohoto článku a za podmínky, že nájemce doloží pronajímateli nejpozději do 31.12.2017 rozhodnutí poskytovatele dotace v rámci IROP, výzvy č. 57 o schválení této dotace nájemci jako příjemci dotace. Nebude-li rozhodnutí dle předchozí věty doručeno pronajímateli ve sjednaném termínu, účinnost smlouvy nenastane a její platnost skončí ke dni 31. 12. 2017.
6. Nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl řádně zveřejněn na úředních deskách města v období 11.05.2017-26.05.2017.
9. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 88. schůzi Rady města Třince dne 26.06.2017, usnesením číslo 2017/3314, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

V Třinci dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

[Redacted signature area for landlord]

[Redacted signature area for tenant]