



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku,
Ing. Janou Masciuchovou
se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek
IČO: 00296643
DIČ: CZ00296643
(dále jen „pronajímatel“)

a

Rosenfeld z.s.

zastoupený předsedou Ing. Alexanderem Mosiem
se sídlem: Jiráskova 506, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 07166583
(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1512/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 539 m², jehož součástí je stavba – Frýdek, č.p. 634, víceúčelová stavba, tř. T. G. Masaryka (dále jen „budova“), zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, na listu vlastnictví č. 1.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory, nacházející se v I. NP budovy, o celkové výměře 47,78 m² (dále jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“), včetně vybavení.
3. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a vyznačena v pasportu – půdorysu I. NP budovy, který je přílohou č. 2, přičemž obě přílohy jsou nedílné součástí této smlouvy. Vybavení prostor je uvedeno v Zápisě o předání a převzetí prostor.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude nebytové prostory užívat za účelem provozování jeho činnosti v souladu s výpisem ze spolkového rejstříku, jako **veřejný malířský ateliér**.
2. U nebytových prostor je nutno změnit jejich účel užívání dle zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s účelem nájmu, specifikovaném v odst. 1 tohoto článku. Změnu účelu užívání nebytových prostor je povinen provést nájemce na vlastní náklady s doložením stanovisek příslušných organizací (stanovisko KHS a HZS). Za tímto účelem pronajímatel prohlašuje, že souhlasí se změnou účelu užívání nebytových prostor, které budou užívány nájemcem jako **veřejný malířský ateliér**. Nájemce je povinen doložit rozhodnutí o změně účelu užívání referentu správy nebytových prostor odboru správy obecního majetku, a to nejpozději do tří měsíců od podpisu této smlouvy.

3. Změnit výše dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu - stavebního úřadu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

III.

VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Nájemné se sjednává ve výši **2 400 Kč/m2/rok**. Celková roční výše nájemného činí **114 672 Kč**.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. ve výši **9 556 Kč** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDACTED], a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné včetně záloh na služby na období od 01.04.2024 do 30.04.2024 ve výši **12 081 Kč** je splatné **při** podpisu této smlouvy.

3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“) a jako takový musí být vytaven v souladu s § 28 odst. 5 zákona o DPH, tj. do 15 dnů ode dne, kdy vznikla povinnost přiznat daň nebo přiznat plnění.

4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez písemné dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o kladnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, což vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to za předpokladu, že nebude otázka zvyšování nájemného jinak upravena právním předpisem nebo pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku.

5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů),
- umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do nebytových prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě ukončení smlouvy nebytové prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybilené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

- **po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor (tj. elektrického zařízení),**
- **předávat kopie vyhotovených zpráv o kontrolách, revizích apod. pronajímateli (oddělení správy budov odboru správy obecního majetku),**
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do nebytových prostor z titulu jejich údržby, oprav nebo změn tuto skutečnost projednat před započítím prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě,
v případě porušení výše uvedené povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy.

2. Nájemce zodpovídá za bezpečný provoz vlastních instalovaných zařízení.

3. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne **01.04.2024** a sjednává se na dobu **neurčitou**.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů **v tříměsíční** výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

a) užívá-li nájemce pronajaté nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých nebytových prostor a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajaté nebytové prostory užíval řádně,

b) užívá-li nájemce pronajaté nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatých prostor a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

c) nájemce nezplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,

d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu (za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem se považuje mj. porušení povinnosti sjednané v čl. II odst. 2 této smlouvy).

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory do užívání účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.
3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání a dodržovat v prostorách protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v prostorách.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí nemovitosti, v níž se nachází nebytové prostory a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozího odstavce do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.
7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v nebytových prostorách v souladu s právními předpisy.
8. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří, v případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.
9. Nájemce může nemovitost, kde se nachází nebytové prostory, opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
10. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
11. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
12. Nájemce může nemovitost, kde se nachází pronajatý prostor opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 13. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. zahájení živnosti, přerušování živnosti, ukončení živnosti, změna v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 dnů od okamžiku změny. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit náhradu škody, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikne na straně pronajímatele. Pro případ, že nájemce poruší dohodnutou oznamovací povinnost týkající se změny plátce DPH a povinnosti úhrady této daně z přidané hodnoty, je povinen pronajímateli zaplatit vzniklou škodu ve výši neodvedené daně z přidané hodnoty, doměření daňové povinnosti, vyúčtovaného penále ze strany finančního úřadu za pozdní platbu daňové povinnosti.**

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu tyto služby:
 - **dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod**
 - **dodávka elektrické energie**
 - **dodávka tepla**
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce, nebo s nájemcem dohodnuté.
3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.

4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.

VIII. ZPŮSOB ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ ZA SLUŽBY, CENA ZA SLUŽBY, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby:

- a) **Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** rozúčtování nákladů na dodávku studené pitné vody a odvádění odpadních vod bude provedeno v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech k celkovému poměru všech náměrů na podružných vodoměrech v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku studené pitné vody a odvádění odpadních vod.
- b) **Dodávka elektrické energie:** se stanoví na základě spotřeby naměřené na podružném měření k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v nebytovém prostoru.
- c) **Dodávka tepla:** rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemce je povinen zálohově hradit úhrady za služby uvedené na evidenčním listě č. 1 v celkové zálohové částce **30 300 Kč ročně**, a to ve lhůtách splatnosti stanovených v platebním kalendáři na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 2 smlouvy. Daňovým dokladem je platební kalendář, který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem.

3. Výše záloh na služby může být upravena:

- jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovací období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
- po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.

4. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno pronajímatelem po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku za předchozí kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

5. Poplatky za telefon, připojení k internetu a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid ve společných prostorách objektu, které užívá.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
3. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES

(obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.

4. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

5. Rada města Frýdku-Místku schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 30.01.2024. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 31.01.2024.

6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byla předána **kopie energetického průkazu náročnosti budovy**, jejíž součástí je předmět nájmu.

7. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.

8. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Ve Frýdku-Místku dne:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Jana Masciuchová
vedoucí odboru správy obecního majetku

Rosenfeld z.s.

Ing. Alexander Mosio
předseda

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: Rosenfeld z.s.

Místo: tř. T. G. Masaryka č.p. 634, 738 Frýdek-Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč/m2/rok
1	Prodejna	43,78	
2	Umývárna	2,4	
3	WC	1,60	
	celkem	47,78	2 400,00
N Á J E M N É			
Roční nájemné bez DPH			114 672
Měsíční nájemné bez DPH			9 556
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby s DPH			30 300
dodávka elektrické energie			9 000
dodávka studené pitné vody a odvád.odp.vod			900
Dodávka tepla			20 400
Měsíční záloha na služby s DPH			2525
dodávka elektrické energie			750
dodávka studené a pitné vody a odvád.odp.vod			75
Dodávka tepla			1700
CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY			
Roční nájemné bez DPH + služby s DPH			114 672 + 30 300
Celkem			144 972
Měsíční nájemné bez DPH + služby s DPH			9 556 + 2 525
Celkem			12 081

Ve Frýdku-Místku dne:
Pronajímatel:Ve Frýdku-Místku dne:
Nájemce:**statutární město Frýdek-Místek****Rosenfeld z.s.**Ing. Jana Masciuchová
vedoucí odboru správy obecního majetkuIng. Alexander Mosio
předseda