

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

město Orlová

zastoupené: Ing. Tomášem Kučou, starostou
pověřen k podpisu: Ing. Milan Bill, vedoucí odboru správy majetku a hospodářské správy
sídlo: Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně
IČO: 00297577
DIČ: CZ00297577
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu 107216397/0300
(dále jen "pronajímatel")

a

Městský sportovní klub Orlová, příspěvková organizace

se sídlem: Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně
zastoupena: Ing. Michalem Kozákem, ředitelem
IČO: 055 47 431
(dále jen "nájemce")

(společně dále též označovány jako „smluvní strany“)

Výše uvedené smluvní strany sjednaly dnešního dne v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu.

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu na ulici Osvobození č. p. 796 v Orlové-Lutyni, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Orlová. Energetická náročnost budovy „D“.
2. Pronájem byl schválen Radou města Orlová dne 28.06.2017, usnesením č. 1750/45.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu kancelář č. 208 o podlahové ploše 18,61 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží ve shora uvedeném objektu.
4. Pronajaté prostory mohou být užívány pouze od pondělí do pátku v rozmezí od 6,00 do 17,00 hodin, a to vstupem ze strany od České spořitelny – mimo svátky, soboty, neděle a i v jiných odůvodněných případech.

II. Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedený nebytový prostor užívat za účelem zřízení kanceláře.

2. V případě, že nájemce bude požadovat provést změnu účelu užívání nebytových prostorů v průběhu nájmu, požádá pronajímatele o písemný souhlas. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením této změny. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání na vlastní náklady, zajistit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli, a to ve lhůtě do jednoho měsíce.

III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá ode dne 01.07.2017 na dobu **neurčitou**.

IV. Cena nájmu

1. Úhrada za nájemné a výše záloh za služby spojené s nájmem nebytových prostorů se určují smluvně ve výši:

A. Roční úhrada za nájemné a výše paušálních plateb:

a) 18,61 m ² x 50,35 Kč/m ² /rok pronajaté plochy	Kč	936,00
b) teplo (paušál)	Kč	1 800,00
c) vodné a stočné (paušál)	Kč	120,00
c) el. energie (paušál)	Kč	600,00
d) úklid kanceláře, spol. chodby (paušál)	Kč	480,00
e) zapůjčení kancelářského nábytku (paušál)	Kč	1 200,00

B. Čtvrtletní úhrada za nájemné a výše paušálních plateb:

a) úhrada za nájem (zaokrouhleno)	Kč	234,00
b) teplo (paušál)	Kč	450,00
c) vodné a stočné (paušál)	Kč	30,00
c) el. energie (paušál)	Kč	150,00
d) úklid kanceláře, spol. chodby (paušál)	Kč	120,00
e) zapůjčení kancelářského nábytku (paušál)	Kč	300,00

Celková čtvrtletní úhrada nájemného a paušálních plateb za poskytované služby s účinností od 01.07.2017 činí 1 284,00 Kč.

2. Čtvrtletní úhrady za paušální platby na teplo, vodné a stočné, el. energii, úklid a zapůjčení kancelářského nábytku jsou nevyúčtovatelné, a tudíž nepodléhají vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytových prostorů.
3. Čtvrtletní úhrady jsou splatné vždy do 15. dne prvního měsíce běžného kalendářního čtvrtletí na účet města Orlová u ČSOB a.s., číslo účtu 107216397/0300, variabilní symbol 1700 000 522.

4. Nájemce se zavazuje každoročně platit navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícím výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. Pronajímatel písemně sdělí navýšení úhrady za nájemné dle výměry nebytového prostoru nejpozději 30 dnů před 1. 7. každého roku. Nová výše nájemného bude platná od 01.07.2018, a to podle míry roční inflace za rok 2017.
5. V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti sjednaný touto smlouvou, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatele domáhat se v plné výši náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- b) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy nad 2 tis. Kč v jednotlivém případě
- c) řešit pojistné události týkající se nemovitého majetku v nájmu
- d) zajišťovat a hradit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad

2. Nájemce se zavazuje:

- a) že v době trvání smlouvy o nájmu nebytových prostorů neuzavře s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele smlouvu o podnájmu. Toto jednání bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu s nájemní smlouvou
- b) dodržovat platné technické, bezpečnostní a požární předpisy v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a navazujících předpisů, dále obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, současně se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům města Orlová provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou
- c) na svůj náklad zajišťovat revize vlastních elektrospotřebičů, hasicích přístrojů a elektrozařízení umístěných v prostoru
- d) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy do 2 tis. Kč v jednotlivém případě
- e) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostorů předmětu nájmu za účelem provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou, dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání nebytového prostoru a za účelem provádění periodických revizí. V této souvislosti se nájemce zavazuje, že nebude používat jakékoliv elektrozařízení (konvice, rádio, počítač, apod.) bez platných revizí, či ve špatném technickém stavu

- f) v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- g) zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním
- h) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost případných oprav, které má pronajímatel provést. Umožnit pronajímateli provedení těchto oprav v co nejkratším termínu po nahlášení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla
- i) provádět úpravy, adaptace, modernizace a rekonstrukce nebytových prostorů jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení příslušného úřadu, vlastním nákladem, tzn., že nájemce nebude požadovat po pronajímateli vynaložené prostředky
- j) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- k) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- l) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li proto vážný důvod. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný
- m) v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém ho převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

VI. Výpovědní lhůty

1. V souladu s ustanovením § 2312 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, je výpovědní lhůta 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě prodloužení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostorů delšího než jeden měsíc nebo v případě porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, právo od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného vyhotovení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.
3. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou v ostatním vázání příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Za pronajímatele Ing. Milan Bill, pověření k podpisu smluv schválené Radou města Orlová dne 01.09.2016, usnesením č. 1184/30.
3. Tato smlouva vstupuje v platnost podpisem obou smluvních stran.
4. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), není-li stanovena účinnost pozdější, odvíjející se od lhůty stanovené v ust. § 5 odst. 2 zákona o registru smluv. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření (§ 5 odst. 2 zákona o registru smluv).
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Orlové dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Milan Bill
vedoucí odboru SMHS

Ing. Michal Kozák
ředitel MSK