

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

## Město Orlová

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

a

## ADRA, o.p.s.

zapsána v rejstříku obecně prospěšných společností vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl O, vložka 1196  
zastoupena: Radomírem Špinkou, ředitelem  
pověřen k podpisu: Karel Folwarczný, na základě plné moci  
sídlo: Klikatá 1238/90c, 158 00 Praha 5  
IČ: 613 88 122  
(dále jen "nájemce")

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 čp. 96 na ulici Slezské v Orlové-Porubě, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Poruba u Orlové.
2. Pronájem byl schválen Radou města Orlová dne 11.5.2016, usnesením č. 1008/26.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se ve shora uvedeném objektu sestávající se z místností:

č. 4	soc. zařízení	4,30 m <sup>2</sup>
č. 25	místnost	37,50 m <sup>2</sup>
č. 62	místnost	20,80 m <sup>2</sup>
č. 70	místnost	35,60 m <sup>2</sup>

---

**celkem** **98,20 m<sup>2</sup>**

## II. Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat za účelem provozování charitativního obchůdku a sociálního šatníku.
2. V případě, že účel užívání nebytového prostoru byl v minulosti jiný než schválený účel užívání nebytového prostoru (viz čl. II., bod 1.), pronajímatel tuto skutečnost sdělí nájemci při podpisu nájemní smlouvy a předání nebytového prostoru. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením změny původního účelu užívání na účel schválený v bodě 1. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od převzetí nebytového prostoru, na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli.
3. 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 na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne 1.7.2016.

## 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, zálohy a paušál:

a) nájem 500,00 Kč/měsíc	Kč	6.000,00
b) vodné a stočné	Kč	6.000,00
c) el. energie	Kč	14.000,00
d) úklid schodiště a chodníku (paušál) (týká se NP č. 62, č. 70)	Kč	160,00

### B. Čtvrtletní úhrada za nájemné, zálohy a paušál:

a) nájem (zaokrouhleno)	Kč	1.500,00
b) vodné a stočné	Kč	1.500,00
c) el. energie	Kč	3.500,00
d) úklid schodiště a chodníku (paušál) (týká se NP č. 62, č. 70)	Kč	40,00

**Celková čtvrtletní úhrada nájmu, záloh a paušálu za poskytované služby s účinností od 1.7.2016 činí 6.540,00 Kč.**

2. Konečnou povinnost nedoplatku nebo přeplatku za poskytované služby spojené s nájmem nebytových prostorů vyúčtuje pronajímatel nájemci jednou ročně do 31. srpna následujícího roku, pokud se nedohodnou jinak.

3. Čtvrtletní úhrada je splatná vždy do 15. dne prvního měsíce v příslušném kalendářním čtvrtletí na účet města Orlová u ČSOB a.s., pobočka Orlová, čís. účtu [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]
4. 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 smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém budou oběma stranami odsouhlaseny stavy měřidel.
- 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 5 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 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
- 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 5 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 odečtů měřidel

- 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) nakládat s odpady, které nájemci vzniknou při provozování činnosti ve smlouvou pronajatých nebytových prostorech, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění
- i) zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem, v případě, že dojde ke znečištění přístupového chodníku, schodiště nebo chodby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu provést úklid znečištěných ploch
- j) provádět zimní údržbu, odklízení sněhu z přístupových chodníků a prostoru před nebytovým prostorem, včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu (týká se nebytového prostoru č. 4, č. 25 v přízemí)
- k) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost 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
- l) 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
- m) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- n) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- o) 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
- p) 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 prodlení 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. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Orlová na síti Internet ([www.mesto-orlova.cz](http://www.mesto-orlova.cz)), a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich využití a zveřejnění bez jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost podpisem obou smluvních stran a nabývá účinnosti od 1.7.2016.

V Orlové dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

-----  
Ing. Milan Bill  
vedoucí odboru

-----  
Karel Folwarczný  
na základě plné moci