

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany, kterými jsou

Město Odry

Masarykovo náměstí 16/25, 742 35 Odry
zastoupené starostou Ing. Liborem Helisem
IČ: 00298221

DIČ: CZ00298221 – plátce DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Odry
číslo účtu 19-1765068319/0800
variabilní symbol 2441410005

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

a

JARO 22, z.ú.

Mlýnská strouha 217, 747 87 Budišov nad Budišovkou
Zastoupený Mgr. Rostislavem Šivákem
IČ: 17278384

neplátce DPH

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smlouvu o nájmu nebytových prostor tohoto znění:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1365/4 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Odry, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 864 v Odrách na ulici Nádražní, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Odry.
2. Pronajímatel pronajímá za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci prostory v I. nadzemním podlaží stavby uvedené v odstavci 1. tohoto článku smlouvy tvořené 1 místností o celkové výměře 18,30 m² a sdílení společných prostor chodby, wc a užitkové místnosti s nájemcem druhé místnosti.
3. Sjednaným a výlučným účelem nájmu podle této smlouvy je užívání pronajatých prostor nájemcem za účelem provozování kanceláře pro členy realizačního týmu projektu: „Společně ke změně“.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od **01.05.2025 do 29.02.2028**.
2. Nájem může být kdykoliv ukončen vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - a) přenechá-li nájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) provede-li nájemce stavební úpravy či změny v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

- c) užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele pronajaté prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. I odst. 3. této smlouvy,
d) jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením čtvrtletní splátky nájemného včetně paušálních úhrad za služby.

III. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 700,00 Kč/m²/rok, tj. za prostory o výměře 30,10 m² částku **21.070,00 Kč ročně**. Výpočet nájemného je uveden v listině „Základní údaje a výkaz výměr“, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
2. Mimo nájemné je nájemce povinen hradit pronajímateli náklady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které jsou zajišťovány prostřednictvím pronajímatele, a to dodávku vody, odvod odpadních vod, dodávku plynu pro vytápění a dodávku elektrické energie. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad – platební kalendář, ve kterém jsou rozepsány čtvrtletně jednotlivé platby za nájemné a služby splatné 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. Platební kalendář je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. Náklady spojené s dodávkou vody (vodné) a odvozem odpadních vod (stočné) v předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny čtvrtletně formou paušální platby ve výši **750 Kč s DPH tj. 3.000 Kč s DPH ročně**, a to společně s nájemným na základě daňového dokladu – platebního kalendáře.
4. Náklady spojené s vytápěním předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny na základě nákladů, které pronajímateli se zajištěním dodávky plynu pro vytápění předmětu nájmu vzniknou. Na úhradu nákladů je nájemce povinen hradit pronajímateli čtvrtletně v průběhu roku zálohové platby ve výši **3.000 Kč s DPH, tj. 12.000 Kč s DPH ročně** na základě daňového dokladu – platebního kalendáře. Náklady za dodávku plynu pro vytápění předmětu nájmu budou nájemci účtovány procentuálně z celkové spotřeby plynu. Procento připadající na nájemce bude vypočítáno na základě spotřeby dle odpočtu podružného měřidla spotřeby tepla připadajícího na nájemce a celkové spotřeby tepla za celý objekt. **Nájemci připadá 54,14 % z celkové spotřeby.**
5. Náklady na dodávku elektrické energie v předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny na základě nákladů, které pronajímateli se zajištěním dodávky elektrické energie v předmětu nájmu vzniknou dle spotřeby elektroměru. Na úhradu nákladů je nájemce povinen hradit pronajímateli čtvrtletně v průběhu roku zálohové platby ve výši **2.000 Kč s DPH, tj. 8.000 Kč s DPH ročně** na základě daňového dokladu – platebního kalendáře. Náklady za dodávku elektrické energie budou nájemci účtovány procentuálně z celkové spotřeby el. energie. Procento připadající na nájemce bude vypočítáno na základě spotřeby dle odpočtu podružného měřidla spotřeby tepla připadajícího na nájemce a celkové spotřeby tepla za celý objekt. **Nájemci připadá 54,14 % z celkové spotřeby.**
6. Náklady za poskytované služby, uvedené v odstavcích 4. a 5. tohoto článku smlouvy, budou pronajímatelem vyúčtovány minimálně 1x ročně, obvykle po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb pronajímateli, nejpozději však do 30 dnů. Nájemce uhradí náklady za poskytované služby na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury. Vzniklé přeplatky nebo nedoplatky budou splatné do 14 dnů od vystaveného vyúčtování nebo vystaveného daňového dokladu – faktury. Na základě vyúčtování je pronajímatel oprávněn měnit výši záloh na služby v závislosti na změnách cen služeb a spotřeby služeb nájemcem v předmětu nájmu, takovou změnu je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit.
7. Dodávky služeb a energií neuvedených v odst. 2 a 5 této smlouvy (tzn. zejména úklid předmětu nájmu, svoz a likvidace odpadů, telekomunikační služby) si nájemce zajišťuje a hradí na základě samostatně uzavřených smluv s vybranými poskytovateli služeb.
8. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace k 1. červenci

v závislosti na zjištění růstu míry inflace a zveřejněním Českým statistickým úřadem za předcházející rok.

Nájemné se upraví o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1+i/100)$$

NN - nově upravená výše nájemného zaokrouhlena matematicky na celé koruny

NS – výše nájemného placená v přechodném kalendářním roce

i – průměrná míra inflace za přechodný kalendářní rok v % dle ČSÚ

Pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy. Písemné oznámení o zvýšení nájemného dle tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel povinen zaslat nájemci nejpozději do 30.06. kalendářního roku, na který se nájemné zvyšuje. Pokud pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování pronajatých prostor v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu pronajatých prostor, malování (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid pronajatých prostor. 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.
3. K provádění stavebních úprav a změn v pronajatých prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl prostory do původního stavu na své náklady. Dojde-li v důsledku úprav a změn ke zhodnocení prostor, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
4. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn do prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry prostor nebo stavby pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování ostatních uživatelů bytů či jiných prostor v domě (nadměrný hluk, rušení příjmu TV signálu apod.).
7. 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.
8. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
9. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v prostorách. Nájemce je povinen na své náklady nainstalovat do prostor ruční hasicí přístroje podle pokynů specialisty a zabezpečit provádění jejich revizí, zkoušek a výměn podle platných právních předpisů. Je-li to

- stanoveno platným právním předpisem, zajistí nájemce zpracování a vyvěšení provozních řádů a označení nosností regálů, označení únikových cest a označení hlavních uzávěrů.
10. 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.
 11. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách.
 12. Pronajímatel (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.
 13. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, pokud nebude dohodnuto jinak. V případě prodloužení nájmu s vyklizením a předáním 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.
 14. Nájemce je oprávněn umístit na budově a uvnitř pronajatých prostor vlastní nápisy a poutače související s jeho činností v pronajatých prostorách (např. vývěsní štít). Umístění poutačů a označení je nájemce povinen předem projednat s odborem kultury a školství Městského úřadu Odry.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechá pronajaté prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel bude pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit takovému užívání, pro které byly pronajaty.
2. Pronajímatel (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci z titulu vyšší moci (přerušení dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním prostor nájemcem.
5. Nájemce nemá právo na náhradu případné škody, vzniklé mu neposkytováním či omezeným poskytováním služeb (dodávek energií) podle ustanovení článku IV. odst. 2 a 3 této smlouvy v důsledku havárie, poruchy či provádění nezbytných oprav na technickém distribučním zařízení. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že odpovědnost pronajímatele za takto vzniklou případnou škodu je vyloučena.
6. Pronajímatel souhlasí s uzavřením smlouvy o pojištění mezi nájemcem a pojišťovnou.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Město Odry v souladu s ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajmout nemovitý majetek města podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Odry od 26.02.2025 do 14.03.2025, a že o nájmu nebytových prostor podle této smlouvy rozhodla Rada města Odry na své schůzi konané dne 29.04.2025 usnesením č. RM/07/65/2025.

2. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
3. 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.
4. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují smluvní strany vlastním jménem.
5. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Podléhá-li tato smlouva povinnosti zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), odešle ji ke zveřejnění do registru smluv Město Odry; neučiní-li tak do 30 dnů od uzavření smlouvy, může ji ke zveřejnění odeslat kterákoliv smluvní strana.
7. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce zbývající jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce byl řádně seznámen se stavem předmětu nájmu a že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém pro sjednané užívání.
9. 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.

V Odrách dne 01. 05. 2025

V Odrách dne 5. 5. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Libor Helis
starosta

Mgr. Rostislav Šivák

PLATEBNÍ KALENDAŘ - rozpis na období od 01.05.2025-30.06.2026

pronajímatel:
Město Odry
Masarykovo nám. 16/25, 742 35 Odry
IČ: 00298221
DIČ: CZ00298221 (plátce DPH)

Nájemce:
JARO 22, z.ú.
Mlýnská strouha 217
747 87 Budišov nad Budišovkou
IČ: 17278384
neplátce DPH

Číslo účtu: 19-1765068319/0800

Variabilní symbol: 2441410005

Období	Splatnost	Čtvrtletní platba	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
01.05.2025 - 30.06.2025	10.07.2025	nájem	0%	3 512,00	0,00	3 512,00
		vodné a stočné	12%	446,43	53,57	500,00
		plyn	21%	1 652,89	347,11	2 000,00
		el. energie	21%	1 102,48	231,52	1 334,00
DUZP:	30.06.2025		0%	3 512,00	0,00	3 512,00
			12%	446,43	53,57	500,00
			21%	2 755,37	578,63	3 334,00

Celkem za období 7 346 Kč

Celkem za období						
Období	Splatnost	Čtvrtletní platba	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
01.07.2025 - 30.09.2025	10.10.2025	nájem	0%	5 268,00	0,00	5 268,00
		inflace 2,4% - zaokr. na celé Kč	-	-	-	126
		vodné a stočné	12%	669,64	80,36	750,00
		plyn	21%	2 479,34	520,66	3 000,00
		el. energie	21%	1 652,89	347,11	2 000,00
DUZP:	30.09.2024		0%	5 394,43	0,00	5 394
			12%	669,64	80,36	750,00
			21%	4 132,23	867,77	5 000,00

Celkem za období 11 144 Kč

Období	Splatnost	Čtvrtletní platba	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
01.10.2025 - 31.12.2025	10.01.2026	nájem	0%	5 268,00	0,00	5 268,00
		inflace 2,4% - zaokr. na celé Kč	-	-	-	126
		vodné a stočné	12%	669,64	80,36	750,00
		plyn	21%	2 479,34	520,66	3 000,00
		el. energie	21%	1 652,89	347,11	2 000,00
DUZP:	31.12.2025		0%	5 394,43	0,00	5 394,43
			12%	669,64	80,36	750,00
			21%	4 132,23	867,77	5 000,00
Celkem za období				11 144 Kč		

Celkem za období 11 144 Kč

Období	Splatnost	Čtvrtletní platba	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
01.01.2026 - 31.03.2026	10.04.2026	nájem	0%	5 268,00	0,00	5 268,00
		inflace 2,4% - zaokr. na celé Kč	-	-	-	126
		vodné a stočné	12%	669,64	80,36	750,00
		plyn	21%	2 479,34	520,66	3 000,00
		el. energie	21%	1 652,89	347,11	2 000,00
DUZP:	31.03.2026		0%	5 394,43	0,00	5 394,43
			12%	669,64	80,36	750,00
			21%	4 132,23	867,77	5 000,00
Celkem za období				11 144 Kč		

Celkem za období 11 144 Kč

Období	Splatnost	Čtvrtletní platba	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
01.04.2026 - 30.06.2026	10.07.2026	nájem	0%	5 268,00	0,00	5 268,00
		inflace 2,4% - zaokr. na celé Kč	-	-	-	126
		vodné a stočné	12%	669,64	80,36	750,00
		plyn	21%	2 479,34	520,66	3 000,00
		el. energie	21%	1 652,89	347,11	2 000,00
DUZP:	30.06.2026		0%	5 394,43	0,00	5 394,43
			12%	669,64	80,36	750,00
			21%	4 132,23	867,77	5 000,00
Celkem za období				11 144 Kč		

Datum vystavení:

29.04.2025

Za pronajimatele vystavila: Martina Spáčilová

