



SP/0648/2025/OSOM

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících 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

Bc. Kateřinou Kozelskou

se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

IČO: 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

ADROU, o.p.s.

zastoupenou ředitelkou Miroslavou Čančíkovou Illetškovou

se sídlem: Markova 600/6, Jinonice, 158 00 Praha 5

IČO: 61388122

DIČ: CZ61388122

(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1437/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 988 m², k.ú. Frýdek, obec Frýdek – Místek, jehož součástí je stavba – Frýdek, č.p. 606, bytový dům, ul. Sadová (dále jen „budova“), zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na listu vlastnictví č. 1.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře **205,94 m²** (jídlna + sociální zázemí) nacházející se v I. NP budovy, sestávající z následujících místností:

místnost č. 1.01 - o výměře 181,33 m²

místnost č. 1.04 – o výměře 11,44 m²

místnost č. 1.05 – o výměře 1,9 m²

místnost č. 1.06 – o výměře 3,21 m²

místnost č. 1.07 – o výměře 1,37 m²

místnost č. 1.08 – o výměře 1,36 m²

místnost č. 1.09 – o výměře 2,08 m²

místnost č. 1.10 – o výměře 1,96 m²

místnost č. 1.11 – o výměře 1,29 m²

(dále jen „prostory“).

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

Nájemce bude nebytové prostory užívat za účelem **realizace volnočasových aktivit pro děti a dospívající s poruchou autistického spektra.**

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Výše nájemného včetně úhrady za služby poskytované pronajímatelem dle čl. VII smlouvy byla dohodnuta takto:

Za prostory o výměře **205,94 m²** celkem částka 50,00 Kč/hod. + příslušná sazba DPH:

- za rok 2025 za **42 hodin** (dle čl. V. smlouvy) celkem částku **2100,00 Kč + příslušná sazba DPH, tj. 2 541 Kč.**
- za rok 2026 za **226 hodin** (dle čl. V. smlouvy) celkem částku **11 300,00 Kč + příslušná sazba DPH, tj. 13 673 Kč.**

V následujících letech bude výše nájemného stanovena vždy v závislosti na počtu hodin stanovených a upřesněných dle čl. V smlouvy.

2. Nájemné je splatné **ročně** předem, do 31.1. daného roku v hotovosti nebo bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č. účtu [REDACTED]

2. Nájemné za rok 2025, uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, je splatné do sedmi kalendářních dnů od podpisu smlouvy na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č. účtu [REDACTED]

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté 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,
- respektovat a nenarušovat provoz celého objektu budovy a v rámci možností se přizpůsobit ostatním nájemcům,
- zodpovídá za bezpečný provoz vlastních instalovaných zařízení.

2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájemní vztah se sjednává **na dobu neurčitou.**

2. Nájemce bude **v roce 2025** užívat prostory vždy v časovém rozmezí **od 15:00 do 17:00** hodin, v těchto dnech:

04.11.2025 - 06.11.2025

11.11.2025 - 13.11.2025

18.11.2025 - 20.11.2025

25.11.2025 - 27.11.2025

02.12.2025 - 04.12.2025

09.12.2025 - 11.12.2025

16.11.2025 - 18.12.2025

Tj. celkem 2 hodiny x 21 dnů = 42 hodin.

3. Nájemce bude **v roce 2026** užívat prostory vždy v časovém rozmezí **od 15:00 do 17:00** hodin, v těchto dnech:

06.01.2026 - 08.01.2026

13.01.2026 - 15.01.2026

20.01.2026 - 22.01.2026

27.01.2026 - 29.01.2026

03.02.2026 - 05.02.2026

10.02.2026 - 12.02.2026

17.02.2026 - 19.02.2026

03.03.2026 - 05.03.2026

10.03.2026 - 12.03.2026

17.03.2026 - 19.03.2026

24.03.2026 - 26.03.2026

31.03.2026 - 01.04.2026

07.04.2026 - 09.04.2026

14.04.2026 - 16.04.2026

21.04.2026 - 23.04.2026

28.04.2026 - 30.04.2026

05.05.2026 - 07.05.2026

12.05.2026 - 14.05.2026

19.05.2026 - 21.05.2026

26.05.2026 - 28.05.2026

02.06.2026 - 04.06.2026

09.06.2026 - 11.06.2026

16.06.2026 - 18.06.2026

23.06.2026 - 25.06.2026

08.09.2026 - 10.09.2026

15.09.2026 - 17.09.2026

22.09.2026 - 24.09.2026

29.09.2026 - 01.10.2026

06.10.2026 - 08.10.2026

13.10.2026 - 15.10.2026

20.10.2026 - 22.10.2026

27.10.2026

03.11.2026 - 05.11.2026
10.11.2026 - 12.11.2026
18.11.2026 - 19.11.2026
24.11.2026 - 26.11.2026

01.12.2026 - 03.12.2026
08.12.2026 - 10.12.2026
15.12.2026 - 17.12.2026

Tj. celkem 2 hodiny x 113 dnů = 226 hodin.

4. Na konci každého kalendářního roku, s výjimkou roku 2025, zašle nájemce pronajímateli písemné sdělení, ve kterých dnech a v jakém časovém rozmezí v následujícím kalendářním roce bude prostory využívat. Na základě tohoto sdělení bude vyhotoven dodatek této smlouvy, kterým bude stanoveno a upřesněno užívání prostor nájemcem v daném kalendářním roce a v závislosti na tom stanoveno nájemné na daný kalendářní rok.

5. 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.

6. 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 nezaplatí nájemné ve sjednané lhůtě 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.

7. 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. Klíče od prostor byly předány nájemci při podpisu této smlouvy. Nájemce zodpovídá za jejich úschovu a za uzamčení prostor po ukončení setkání skupiny za účelem užívání prostor. Klíče po dobu trvání nájemní smlouvy zůstávají uschovány u nájemce. Po ukončení nájemní smlouvy budou klíče vráceny na odbor správy obecního majetku, pokud se strany nedohodnou jinak.

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

3. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory do užívání ani účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb. či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

4. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken, výloh, popř. dveří. V případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

5. Nájemce nebude manipulovat s dekoracemi či měnit interiér bez souhlasu pronajímatele. Za veškeré způsobené škody na dekoracích či interiéru zodpovídá nájemce a zavazuje se je uhradit v plné výši.

6. Po ukončení setkání skupiny je nájemce povinen prostor uklidit a uvést do původního stavu (vč. vynesení odpadkových košů, vyluxování, úklid použitých povrchových ploch stolů, apod.).

7. Nájemce se zavazuje zabezpečit prostory proti vloupání a dodržovat v pronajatých prostorách protipožární opatření (z.č.133/1985 Sb., v platném znění, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v prostorách.

8. 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 na náhradu škody.

9. 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 na náhradu škody.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu tyto služby:

- **dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod**
- **dodávka tepla**
- **osvětlení společných prostor.**

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 úhradu za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, **tj. paušální částkou**, která je zahrnuta ve výši nájemného dle čl. III této smlouvy.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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. 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.

6. Záměr statutárního města Frýdku-Místku pronajmout nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, byl schválen Radou města Frýdku-Místku na její 87. schůzi, konané dne 07.10.2025, a zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 14.10.2025.

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

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

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Ve Frýdku-Místku dne:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Bc. Kateřina Kozelská
vedoucí odboru správy obecního majetku

ADRA, o.p.s.

Miroslava Čančíková Illetšková
ředitelka