



SP/0781/2025/OSOM

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

statutárním městem Frýdek-Místek,
zastoupeným primátorem Petrem Korčem
se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek
IČO: 00296643
DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

spolkem
Dětský folklorní soubor Ostravička z.s.
zastoupeným předsedkyní Radanou Polachovou
se sídlem: Maxima Gorkého 405, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 47861673

(dále jen "nájemce")

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 827/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 557 m², jehož součástí je stavba budovy č.p. 405, ul. Maxima Gorkého, objekt k bydlení (dále jen „budova“), vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Místek, na listu vlastnictví č. 1.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře **499,1 m²** nacházející se ve budově (dále jen „nebytové 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 budovy, který tvoří přílohu č. 2, přičemž obě přílohy jsou nedílné součásti této smlouvy. Vybavení prostor je uvedeno v Zápise o předání a převzetí nebytových prostor.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem zajištění a provozování své činnosti vymezené v jeho stanovách platných v době uzavření této smlouvy.

2. 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.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně změnu stanov, týkající se jeho činnosti, a to do čtrnácti dnů od provedení této změny.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Nájemné se sjednává ve výši **160 Kč/m²/rok**. Celková roční výše nájemného činí **79 856 Kč**. Důvodem pro nájem nebytových prostor za cenu nižší než v místě a čase obvyklou je skutečnost, že nájemce bude nebytové prostory užívat k zajištění své činnosti, jež je ve veřejném zájmu (viz rozhodnutí Rady města Frýdku-Místku č. 2/1 z její 92. schůze, konané dne 16.12.2025).
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, **dle splátkového kalendáře**, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. po zaokrouhlení ve výši **6 655 Kč** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, **č. účtu** [REDAKCE] a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné včetně záloh na služby na období od 01.01.2026 do 31.01.2026 ve výši **6 655 Kč** je splatné k 31.01.2026.
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 vystaven 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 pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté 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 pronajatých nebytových prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě skončení nájemního vztahu nebytové prostory nejpozději ke dni jeho skončení vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- **po dobu užívání provádět pravidelné revize elektrického zařízení,**
- **předávat kopie vyhotovených revizních zpráv 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 započítáním 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 nebytových prostor, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dnem **01.01.2026** a je sjednán 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:

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

- 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,

- nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu (za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem se považuje mj. porušení povinností sjednaných v čl. II odst. 2 a 3 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 nebytové prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, vyjma podnájmu třetím osobám s předmětem činnosti obdobným předmětu činnosti nájemce a v souladu s účelem nájmu, přičemž výše úplaty v takových případech nesmí přesáhnout výši nájemného, sjednané nájemní smlouvou. O podnájmu v takových případech je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele do 14 dnů od uzavření smlouvy o podnájmu.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové 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 nebytových prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání a dodržovat v nebytových prostorách protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí budovy, 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 zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří, v případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

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 pronajímatele 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 pronajímatele na náhradu škody.

10. Nájemce může budovu, kde se nacházejí nebytové prostory, opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

11. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho činnosti – tj. např. 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

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude nájemci zajišťovat poskytování služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor. Veškeré požadované služby si nájemce zajistí sám na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. 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.frydekmostek.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 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. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne **21.10.2025**. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne **22.10.2025**.
7. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Frýdku-Místku na své 92. schůzi, konané dne 16.12.2025.
8. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byla předána **kopie energetického průkazu náročnosti budovy**, jejíž součástí je předmět nájmu.
9. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.
10. Smluvní strany se dohodly, že na práva a povinnosti smluvních stran **od 01.01.2026** do data účinnosti této smlouvy se pohlíží jako na práva a povinnosti smluvních stran založené touto smlouvou.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

statutární město Frýdek-Místek

Petr Korč
primátor

Ve Frýdku-Místku dne:

Nájemce:

Dětský folklorní soubor Ostravička z.s.

Radana Polachová
předsedkyně

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1
pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **Dětský folklorní soubor Ostravička z.s.**

Místo: č.p. 405, ul. Maxima Gorkého, k.ú. Místek

nebytový prostor o celkové výměře 22,00 m² – místnost č. 002, 1 PP (sklad)
nebytový prostor o celkové výměře 4,10 m² – místnost č. 012, 1 PP (schodiště)
nebytový prostor o celkové výměře 3,80 m² – místnost č. 013, 1 PP (chodba 2)
nebytový prostor o celkové výměře 14,70 m² – místnost č. 014, 1 PP (sklep 8)
nebytový prostor o celkové výměře 4,30 m² – místnost č. 015, 1 PP (sklep 9)
nebytový prostor o celkové výměře 1,0 m² – místnost č. 016, 1 PP (předsíňka WC)
nebytový prostor o celkové výměře 1,0 m² – místnost č. 017, 1 PP (WC)
nebytový prostor o celkové výměře 12,20 m² – místnost č. 101, 1 NP (zádveří)
nebytový prostor o celkové výměře 11,00 m² – místnost č. 102, 1 NP (chodba 1)
nebytový prostor o celkové výměře 3,10 m² – místnost č. 103, 1 NP (WC 1)
nebytový prostor o celkové výměře 2,10 m² – místnost č. 104, 1 NP (předsíň WC)
nebytový prostor o celkové výměře 1,30 m² – místnost č. 105, 1 NP (WC 2)
nebytový prostor o celkové výměře 14,8 m² – místnost č. 106, 1 NP (kancelář)
nebytový prostor o celkové výměře 25,30 m² – místnost č. 107, 1 NP (šatna 1)
nebytový prostor o celkové výměře 6,90 m² – místnost č. 108, 1 NP (sprchy)
nebytový prostor o celkové výměře 14,50 m² – místnost č. 109, 1 NP (chodba 2)
nebytový prostor o celkové výměře 8,80 m² – místnost č. 110, 1 NP (schodiště)
nebytový prostor o celkové výměře 24,10 m² – místnost č. 111, 1 NP (hudebna)
nebytový prostor o celkové výměře 12,10 m² – místnost č. 112, 1 NP (šatna 2)
nebytový prostor o celkové výměře 108,40 m² – místnost č. 113, 1 NP (hala)
nebytový prostor o celkové výměře 13,90 m² – místnost č. 201, 2 NP (chodba 1)
nebytový prostor o celkové výměře 14,30 m² – místnost č. 202, 2 NP (sklad 1)
nebytový prostor o celkové výměře 18,90 m² – místnost č. 203, 2 NP (pokoj 1)
nebytový prostor o celkové výměře 7,70 m² – místnost č. 204, 2 NP (chodba 2)
nebytový prostor o celkové výměře 15,10 m² – místnost č. 205, 2 NP (kuchyně)
nebytový prostor o celkové výměře 9,10 m² – místnost č. 206, 2 NP (pokoj 2)
nebytový prostor o celkové výměře 19,10 m² – místnost č. 207, 2 NP (pokoj 3)
nebytový prostor o celkové výměře 7,60 m² – místnost č. 208, 2 NP (koupelna + WC)
nebytový prostor o celkové výměře 16,80 m² – místnost č. 209, 2 NP (chodba 3)
nebytový prostor o celkové výměře 14,10 m² – místnost č. 210, 2 NP (krojový sklad)
nebytový prostor o celkové výměře 5,60 m² – místnost č. 211, 2 NP (předsíňka WC)
nebytový prostor o celkové výměře 1,40 m² – místnost č. 212, 2 NP (WC 1)
nebytový prostor o celkové výměře 1,40 m² – místnost č. 213, 2 NP (WC 2)
nebytový prostor o celkové výměře 5,30 m² – místnost č. 214, 2 NP (sklad 2)
nebytový prostor o celkové výměře 42,40 m² – místnost č. 215, 2 NP (obývací pokoj)
nebytový prostor o celkové výměře 5,70 m² – místnost č. 216, 2 NP (šatna 1)
nebytový prostor o celkové výměře 5,20 m² – místnost č. 217, 2 NP (šatna 2)

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč/m2/rok
1PP	suterén	50,9	
1NP		244,6	
2NP		203,6	
3NP	půda	0	
	celkem	499,1	160
N Á J E M N Ě			
Roční nájemné bez DPH			79 856
Měsíční nájemné bez DPH vč. zaokrouhlení			6 655

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Ve Frýdku-Místku dne:

Nájemce:

statutární město Frýdek-MístekPetr Korč
primátor**Dětský folklorní soubor Ostravička z.s.**Radana Polachová
předsedkyně