



MMFMP0063KML

SMLOUVA

o nájmu uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění mezi

DISTEP a.s.

Se sídlem: Ostravská 961, 738 01 Frýdek-Místek

Zastoupena: Ing. Petrem Jonášem, předsedou představenstva, jako samostatným zmocněncem

IČ: 65138091

DIČ: CZ65138091

Zapsána ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1205

Bankovní spojení: ČSOB a.s., Frýdek-Místek, č. ú. 107599180/0300

(dále jen jako „*pronajímatel*“)

a

Statutární město Frýdek-Místek

Se sídlem: Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek

Zastoupeno: Mgr. Michalem Pobuckým, DiS., primátorem

IČ: 00296643

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pob. F-M, č. ú. 928781/0100

(dále jen jako „*nájemce*“)

ve smlouvě společně jen jako smluvní strany

I.

Předmět nájmu a účel užívání

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 962/27 o výměře 293 m², jehož součástí je stavba PS č. 47 - stavba technické vybavenosti č. p. 3293 a pozemku parc. č. 966/5 o výměře 100 m², jehož součástí je stavba ATS č. 47 - stavba technické vybavenosti č. p. 3294, ul. Husova, Frýdek-Frýdek, zapsaných na LV 2751 pro k. ú. Frýdek, V budovách - stavebních technické vybavenosti pronajímá pronajímatel nájemci dle této smlouvy prostory, nacházející se v I. nadzemním podlaží.
2. Prostory dle této smlouvy - předmět nájmu tvoří místnosti uvedené v evidenčním listě (příloha č. 1), který je nedílnou součástí této smlouvy a jehož přílohou je situační plán s vyznačením pronajatých místností.
3. Nájemce bude uvedené prostory užívat za účelem provozování nízkoprahového klubu v objektu č. p. 3293 a hudební zkušebny v objektu č. p. 3294, které není v rozporu se stavebně technickým určením pronajímaných prostor.
4. Změnit dohodnutý účel užívání prostor může nájemce jen se souhlasem pronajímatele.

II.

Doba nájmu

Nájem pronajatých prostorů se sjednává ode dne podpisu této smlouvy na dobu neurčitou.

Nájemní vztah může skončit:

- a) písemnou dohodou obou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- c) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu, který nezpůsobil nájemce, výpovědí nájemce bez výpovědní doby
- d) výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby, pokud bude nájemce užívat předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo hrozí jeho zničení a pronajímatel marně vyzval k nápravě dle § 2228 nebo v případě, že nájemce nezaplatí nájemné do splatnosti příštího nájemného.

III.

Výše nájemného a způsob placení

1. Výše nájemného za prostory specifikované v evidenčním listě o výměře 193,71 m², který tvoří přílohu č. 1, byla dohodnuta ve výši 428.700,-- Kč ročně (slovy: čtyřistadvacetosmtisíc sedmset Kč).
2. Nájemné je splatné měsíčně pozadu, nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. částkou 35.725,-- Kč (slovy: třicetpět tisíc sedmset dvacet pět Kč) na účet pronajímatele u ČSOB a.s., pob. F-M, č. účtu 107599180/0300, variabilní symbol 356 571.
3. I bez dohody smluvní stran je pronajímatel oprávněn upravit každoročně výši nájemného o tolik procent, o kolik procent činí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok stanovený Českým statistickým úřadem. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku.

IV.

Služby - cena, způsob placení

1. Na dodávku tepla pro ústřední vytápění, teplé vody a studené vody je nájemce povinen si uzavřít s pronajímatelem samostatnou smlouvu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné, pokud nebude nájemné uhrazeno ve stanovené lhůtě, bude účtován ze strany pronajímatele nájemci úrok z prodlení ve výši 0,08 % z dlužné částky denně; zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody
 - užívat prostory k dohodnutému účelu užívání
 - zabezpečit pronajaté prostory proti vloupání
 - pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jinak zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
 - nést ze svého náklady drobných oprav až do výše 10.000,-- Kč ročně, včetně odstranění závad uvedených v revizních zprávách

- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontrol a revizí, oprav a údržby na zařízení, které tvoří součást objektu
 - na své náklady v zákonem stanovených lhůtách zajistit provádění pravidelných kontrol a periodických revizí elektrických rozvodů nn tvořících součást pronajatých prostorů; originál revizních zpráv neprodleně předat pronajímateli
 - dodržovat protipožární opatření uvedené v zákoně č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění, zejména vybavit pronajaté prostory hasicími přístroji a tyto ve stanovených lhůtách kontrolovat
 - požádat písemně pronajímatele o souhlas s instalací resp. umístěním zařízení nebo předmětů na plášť resp. střechu objektu
2. Pronajímatel je povinen:
- předat nájemci prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání
 - provádět na svůj náklad údržbu a opravy objektu nad 10.000,-- Kč a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb
 - provádět pravidelné kontroly a revize hromosvodů

VI. Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory do podnájmu.
2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na pronajaté věci. Změny provedené se souhlasem pronajímatele, kterými dojde ke zhodnocení předmětu nájmu, je oprávněn odepisovat pronajímatel, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Pronajímatel je povinen nést náhradu nákladů na uskutečnění změn na pronajaté věci dle § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, a to formou započtení těchto nákladů do výše nájemného. Po skončení nájmu není pronajímatel povinen k náhradě této zůstatkové ceny technického zhodnocení, pokud toto zhodnocení bylo do nájmu průočtováno z více jak 70 %.
4. Nájemce si zajistí odvoz odpadků na vlastní náklady.
5. Nájemce se zavazuje k provádění úklidu a zajištění čistoty a pořádku - zejména schůdnosti chodníku v délce - šířce pronajatých prostorů.
6. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností dle § 2232 se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
7. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytována pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.

9. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
10. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.

VII. Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostory s příslušenstvím ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do pronajatých prostorů za trvání nájmu prostorů, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v pronajatých prostorách změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení pronajatých prostorů.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v pronajatých prostorách nacházejí jakékoli věci, které do prostorů vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostory včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházely v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostorů, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání prostorů zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jejich předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaných prostorů, zejména pak závady a rozsah poškození prostorů, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství, a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostorů nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem, na třetí osobu měřidlo el. energie.
6. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. VI. odst. 6 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé porušení takové povinnosti.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi smluvními stranami dne 21. 12. 2005 ve znění pozdějších dodatků.
8. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Frýdku-Místku na své ~~124~~schůzi konané dne ~~23.10.2014~~

Ve Frýdku-Místku dne: 24.10.2014

Nájemce:

kl 4

Michal Polný



Pronajímatel:

[Handwritten signature]

DISTEP
Ostravská 961
738 01 FRÝDEK-MÍSTEK ©

EVIDENČNÍ LIST prostorů

Uživatel: Statutární město Frýdek-Místek
Dům: č.p. 3293 a č.p. 3294
Ulice: Husova, Frýdek-Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Celkem roční nájem Kč
Objekt č. p. 3293			
1.01	vstupní prostor	16,07	
1.02	předsíň WC – zam. + úklid	2,88	
1.03	WC zaměstnanci	1,35	
1.04	předsíň WC chlapeci – invalida	2,24	
1.05	WC chlapeci – invalida	2,49	
1.06	předsíň WC dívky – invalida	2,24	
1.07	WC dívky – invalida	2,49	
1.08	kancelář	4,6	
1.09	víceúčelový sál	65,53	
1.10	bar	13,51	
1.11.	tech. místnost	4,8	
		0	
Objekt č. p. 3294			
		0	
1.01	hudební zkušebna – vstupní část	6,8	
1.02	sklad	6,1	
1.03	předsíň WC	1,49	
1.04	WC	1,17	
1.05	hudební zkušebna	59,95	
		193,71	428.700,--

Roční nájem za prostory činí
(slovy: čtyřistadvacetosmtisícset Kč)

428.700,-- Kč

Měsíční nájemné za prostory činí
(slovy: třicetpěttisícsetdvacetpět Kč)

35.725,-- Kč

Ve Frýdku-Místku dne: 24. 10. 2014

Nájemce:

Mikul Polný



Pronajímatel:

[Signature]
DiSTER
Ostravská 961
738 01 FRÝDEK-MÍSTEK ©