

Smlouva

o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

uzavřená dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi :

statutárním městem Frýdek–Místek,

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku Ing. Bc. Hanou Kalužovou,

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148

IČ : 00296643

DIČ CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

organizací Podané ruce, o.s. – Projekt OsA

zastoupenou: Bc. Helenou Fejkusovou, statutárním zástupcem

se sídlem: Frýdek-Místek, Zborovská 465

IČ : 70632596

(dále jen „nájemce“)

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v I. NP objektu čp. 811, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 37,99 m² - místnost č. 1.22 a 1.23 (dále jen „nebytové prostory“).
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené v evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem skladování a archivování.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce vždy pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklad.

III.

VÝŠE A SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto :

- za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 37,99 m² celkem částku v roční výši **18 996 Kč**.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne běžného měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu x x x x x x x x x x x x x x a to převodním příkazem spolu se zálohou na služby.

Nájemné spolu se zálohou na služby za období od **1.6.2012 do 30.6.2012 ve výši 2 003 Kč** je splatné před podpisem smlouvy.

3. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31. 12. 2012.

Po jeho uplynutí je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvyšuje prvním dnem vždy následujícího kalendářního roku. Při stanoveném % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB.

4. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- 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 povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítím prací s pronajímatelem,
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- pronajaté nebytové prostory vrátit pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené a to v původním stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítím prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, toto ustanovení se netýká obvyklého udržování nebytových prostor a oprav dle čl. VI. bodu 3 této smlouvy,
- v případě porušení této 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. Pronajímatel je povinen :

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu odpovídajícím poslednímu účelu užívání.
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor.

V. DOBA UŽÍVÁNÍ

1. Nájem počíná dne 1.6.2012 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení a souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem, na jejímž základě užívají předmětné nebytové prostory třetí osoby, považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy pronajatých nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých nemovitostech protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.) Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách, udržovat v řádném stavu přístupové a manipulační plochy, schůdnost chodníků před objektem, ve kterém se nacházejí nebytové prostory.
5. 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 14dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v bodě III.2. smlouvy.
Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
6. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v bodě III. 2. smlouvy.
Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

VII.

SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

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

- dodávku el. energie
- dodávka tepla,
- úklid společných prostor
- odpad.

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemců, nebo s nájemci 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.

VIII.

CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Za dodávku el. energie společných prostor se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace dodavatele. Nájemci je náklad na el. energii společných prostor připadající na nebytové prostory rozúčtován v poměru plochy nebytového prostoru k celkové ploše obsazených nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

2. Za dodávku tepla se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace dodavatele. Nájemci je náklad na dodávku tepla rozúčtován v souladu s platnou vyhláškou č. 372/2001 Sb. v platném znění, případně s právním předpisem tuto vyhlášku nahrazujícím.

3. Za úklid společných prostor se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace poskytovatele úklidu. Nájemci je náklad na úklid společných prostor připadající na nebytové prostory rozúčtován v poměru plochy nebytového prostoru k celkové ploše obsazených nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

4. Za odvoz odpadů se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace poskytovatele odvozu odpadů. Nájemci je náklad na odvoz odpadů připadající na nebytové prostory rozúčtován v poměru plochy nebytového prostoru k celkové ploše obsazených nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

5. Nájemce je povinen zálohově hradit služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši 5 040 Kč ročně, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku III.2. smlouvy.

6. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku.

7. Poplatky za telefon a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze dohodou stran v písemné formě.

3 Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 20.3.2012.

Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Frýdek-Místek na dobu 15dnů ode dne 20.3.2012 dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění.

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

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dne 1.6.2012.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Za nájemce:

Podané ruce, o.s. – Projekt OsA

Bc. Helena Fejkusová

Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu a poskytování služeb
ze dne 11.5.2012

uzavřené mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ: 00296643,

DIČ CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

organizací Podané ruce, o.s. – Projekt OsA

zastoupenou: Bc. Helenou Fejkusovou

se sídlem: Zborovská 465, Frýdek-Místek

IČ: 70632596

(dále jen "nájemce")

Smluvní strany se dohodly na níže uvedené změně týkající se pronájmu prostor o celkové výměře **37,99 m²** nacházející se v I. NP objektu č.p. 811, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek (dále jen „prostory“).

I.

Čl. VIII. odst. 5. se ruší a nahrazuje se novým odst. 5, který zní:

Nájemce je povinen zálohově hradit služby uvedené v evidenčním listu č. 2 v celkové zálohové částce **13 008 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III. odst. 2 smlouvy.

II.

Evidenční list č. 1 se ruší a nahrazuje se novým evidenčním listem č. 2, který tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.

III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají nezměněny.

Dodatek č. 1 byl vyhotoven ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce,

1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem **1.7.2014**.

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Podané ruce, o.s. – Projekt OsA

Bc. Helena Fejkusová

Dodatek č. 2
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb
ze dne 11.05.2012

uzavřené dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148

IČ: 00296643

DIČ: CZ00296643

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku

Ing. Bc. Hanou Kalužovou

(dále jen „pronajímatel“),

a

Podané ruce – osobní asistence

se sídlem: Zborovská 465, Frýdek-Místek, 738 01

zastoupena ředitelkou Bc. Helenou Fejkusovou

IČ: 70632596

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se pronájmu prostor o výměře 37,99 m², nacházejících se v I. NP objektu č.p. 811, ul. Malý Koloředov, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek.

I.

Čl. VIII. se ruší a nahrazuje se novým čl. VIII., který zní takto:

CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Způsob rozúčtování služeb se sjednává dle Přílohy č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění, vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku.

II.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají nezměněny.

Dodatek č. 2 byl vystaven ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 2 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Ve Frýdku-Místku dne:

Za nájemce:

Podané ruce – osobní asistence

Bc. Helena Fejkusová

DOHODA

o způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě
čp. 811, Malý Koloredov ve Frýdku-Místku.

I.

O způsobu rozúčtování služeb uvedených v Evidenčním listě č. 6, který je nedílnou součástí smlouvy, uzavírá pronajímatel s nájemcem tuto dohodu:

- 1. Dodávka tepla: způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., v platném znění. Na celkovém nákladu bude výše spotřební složky 50 % a výše základní složky 50 %.**
- 2. Dodávka teplé užitkové vody:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bude provedeno dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., v platném znění.
- 3. Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě.
- 4. Osvětlení společných prostor:** náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostorů rozhodných pro rozúčtování. Přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále oprav uvedených předmětů, opravy a výměna elektrického vrátného, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.
- 5. Provoz výtahu:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostorů rozhodných pro rozúčtování, přičemž do ceny za užívání výtahu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro výtah, povinné odborné prohlídky výtahu a elektrických rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu a dále např. čištění a mazání výtahu, náklady na výměnu žárovek, běžné opravy a údržba, nátěry kabin a šachet, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.
- 6. Úklid společných prostor:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování.
- 7. Odvoz odpadů:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování.

II.

Za prodlení s nepeněžitým plněním si ujednávají smluvní strany od 01.01.2016 pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý měsíc prodlení.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Ve Frýdku-Místku dne:

Za nájemce

Podané ruce – osobní asistence

Bc. Helena Fejkusová