

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

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

Pronajímatel: **statutární město Frýdek–Místek,**
se sídlem: Radniční 1148, Frýdek-Místek, PSČ 738 01
zastoupen: primátorem Mgr. Michalem Pobuckým, DiS.

bankovní spojení: x x x x x
číslo účtu: x x x x x
Identifikační číslo: 00296643
DIČ: CZ 00296643

Nájemce: **Armáda spásy v České republice, z.s.**
se sídlem: Petržilkova 2565/23, Praha-Stodůlky, PSČ 15 800
zastoupen: majorem Teunis T. Scholtensem, národním velitelem

bankovní spojení: x x x x
číslo účtu: x x x x
Identifikační číslo: 40613411

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro statutární město Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek –Místek, a to pozemku p.č. 3489 zast. pl. a nádvoří o výměře 542 m², stavby č. p. 1313 občanská vybavenost na pozemku p.č. 3489, pozemku p.č. 3490 zast. pl. a nádvoří o výměře 66 m², stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 3490, pozemků p.č. 3491 ost. pl. o výměře 745 m², p.č. 3492 zahrada o výměře 938 m² a p.č. 3493 ostatní plocha, zeleň o výměře 2339 m² včetně ostatních staveb, příslušenství a vybavení na těchto pozemcích.

Čl. II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává do dočasného užívání za níže sjednanou úplatu nemovitosti, a to pozemek p.č. 3489 zast. pl. a nádvoří o výměře 542 m², stavbu č. p. 1313 občanská vybavenost na pozemku p.č. 3489, pozemek p.č. 3490 zast. pl. a nádvoří o výměře 66 m², stavbu bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 3490, pozemek p.č. 3491 ost. pl., sportoviště a rekreační plocha o výměře 745 m², p.č. 3492 zahrada o výměře 938 m² a p.č. 3493 ostatní plocha, zeleň o výměře 2339 m² včetně ostatních staveb, příslušenství a vybavení na těchto pozemcích (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. III. Účel užívání

1. Nájemce bude pronajaté nemovitosti užívat za účelem poskytování sociální služby domu se zvláštním režimem dle zákona o sociálních službách v platném znění.
2. Změnit dohodnutý účel užívání 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.

Čl. IV. Nájemné, splatnost a úprava nájemného

1. Nájemné se sjednává v roční výši 12.000 Kč/předmět nájmu.
2. Nájem nemovitostí je osvobozen od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře, vystaveného pronajímatelem, ročně, nejpozději však **do 31.3.** příslušného roku ve výši 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 , a to převodním příkazem. Nájemné na období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do konce kalendářního roku, v němž nastane účinnost smlouvy, je splatné do 10-ti dnů ode dne doručení splátkového kalendáře, vystaveného pronajímatelem, nájemci.
4. Splátkový kalendář dle čl. IV. odst. 3 věta první této smlouvy vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením splátkového kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se splátkového kalendáře.
5. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12. 2015.
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.

6. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o předmět nájmu, chránit jej 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,
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití prostor,
- v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých 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 prostor a oprav dle čl. VI/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.

Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

Čl. VI.

Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem nabytí účinnosti této smlouvy a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě. Zákonná výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

a) nájemce neuposlechne písemné výzvy pronajímatele učiněné z důvodu a způsobem dle § 2228 odst. 1 zák. 89/2012 Sb.,

b) užívá-li nájemce pronajatý prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatého prostoru a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

c) nájemce nezaplatí 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,

d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

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.

VII. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení, 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.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy předmětu nájmu nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

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

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 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku IV. odst. 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 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. IV. odst. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

7. Nájemce může nemovitost, kde se nachází pronajatý prostor opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením, pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

VIII.

Služby, předmět, podmínky

1. V zájmu řádného užívání předmětu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel neposkytne po dobu odpovídající době nájmu žádné služby. Nájemce je povinen zabezpečit si dodávku el. energie, dodávku plynu a dodávku studené pitné vody na základě vlastního smluvního vztahu s dodavatelem.

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

Čl. X.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

3. Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frýdku-Místku č. 99. ze dne 11.02.2014 a č. 32 ze dne 28.7.2015. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy byl schválen radou města dne 17.12.2013 a zveřejněn zákonem předepsaným způsobem ode dne 17.12.2013.

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

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem doručení kolaudačního souhlasu s užíváním rekonstruované stavby č. p. 1313 na pozemku p.č. 3489, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, vydaného příslušným stavebním úřadem, pronajímateli. O nabytí účinnosti této smlouvy pronajímatel bezodkladně písemnou formou vyrozumí nájemce.

Ve Frýdku-Místku dne: 31. VII. 2015

V Praze dne: 3.8.2015

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek – Místek
zastoupené primátorem
Mgr. Michalem Pobuckým, DiS.

Armáda spásy v České republice, z.s.
zastoupené národním velitelem
majorem Teunis T. Scholtensem

