

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících a § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník 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

Slezskou diakonií

zastoupenou statutárním zástupcem Ing. Bronislavem Kostkou

se sídlem: Na Nivách 7, 737 01 Český Těšín

IČ : 65468562

DIČ : CZ65468562

(dále jen "nájemce")

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 3978/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 415 m², jehož součástí je stavba budovy č.p. 2204, k.ú. Místek, který je zapsán 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 prostory o celkové výměře **23,10 m²** nacházející se v I.NP budovy č.p. 2204, ul. Palkovická, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek (dále jen „prostory“).

3. Přesná specifikace výše uvedených prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté prostory užívat za účelem provozování **kanceláře a skladování** a činností s tím souvisejících.
2. Změnit dohodnutý účel užívání 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.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:
 - za prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře **23,10 m²** celkem částka v roční výši 13 860 Kč.
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne běžného měsíce v roce, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. ve výši 1 155 Kč měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu $\chi \quad \gamma \quad \chi \quad \chi \quad \chi \quad \chi \quad \chi$, a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné vč. záloh na služby včetně DPH na období od **01.12.2015 do 31.12.2015 ve výši 1 555 Kč** je splatné při podpisu této smlouvy.
3. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. **splátkový kalendář**. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
Splátkový kalendář 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.
Nájemné je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány.
Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu $\chi \quad \chi \quad \chi \quad \chi \quad \gamma \quad \gamma$.
4. 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.
5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- 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,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním prostor,
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započatím prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě,
- 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 prostory 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.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne **01.12.2015** 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 jsou 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 zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

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

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor 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 zvlášť závažným způsobem.

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

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit prostor 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.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí nemovitosti, v níž se nachází pronajatý prostor a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozí věty, do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.

6. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách.

7. 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.

8. 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.

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

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

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

- dodávku el. energie společných prostor
- dodávku tepla

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.

4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.

VIII. CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Cena za dodávku **el. energie nebytového prostoru** se stanoví dle odpočtu podružného elektroměru, který si nájemce nainstaluje na vlastní náklady.

2. Cena za dodávku **el. energie společných prostor** se stanoví v poměru, v jakém je výměra pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v objektu a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku el. energie v domě.

2. Cena za dodávku **tepla** se stanoví v poměru, v jakém je výměra pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v objektu a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla v domě.

3. Nájemce je povinen zálohově hradit úhrady za služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši **400 Kč měsíčně**, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku III.2. smlouvy. Daňovým dokladem je platební kalendář,

který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením platebního kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se platebního kalendáře.

4. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

IX. 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. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5, odst. 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této smlouvy, pro její projednání v orgánech statutárního města a pro zveřejnění přijatých usnesení orgánů města prostřednictvím internetu a místního tisku.

4. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 23.06.2015. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 24.06.2015.

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

6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne **01.12.2015**.

Ve Frýdku-Místku dne: 25. XI. 2015

Ve Frýdku-Místku dne: 26. 11. 2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Slezská diakonie

Ing. Bc. Hana Kalužová

Ing. Bronislav Kostka

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **Slezská diakonie**

Místo: kancelář I. NP, v objektu č.p.2204, ul. Palkovická, k.ú. Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč
1	kancelář	23,10	
N Á J E M N É			
Sazba za m ² /rok bez DPH			600,00
Roční nájemné bez DPH			13 860,00
Měsíční nájemné bez DPH			1 155,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby s DPH			
elektrická energie společných prostor			1 800,00
dodávka tepla			3 000,00
Měsíční záloha na služby s DPH			
elektrická energie			150,00
dodávka tepla			250,00
CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY			
Roční nájemné bez DPH+ služby s DPH			13 860,00 + 4 800,00
Celkem			18 660,00
Měsíční nájemné bez DPH+ služby s DPH			1 155,00 + 400,00
Celkem			1 555,00

Ve Frýdku-Místku dne: 29. XI. 2015

Ve Frýdku-Místku dne: 26. 11. 2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Slezská diakonie

Ing. Bronislav Křstka

