

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

statutárním městem Frýdek–Místek,

zastoupeným primátorem Mgr. Michalem Pobuckým, DiS.

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148

IČ : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Slezskou diakonií

zastoupena: ředitelkou Mgr. Zuzanou Filipkovou, Ph.D.

se sídlem: 737 01 Český Těšín, Na Nivách 259/7

IČ: 654 685 62

číslo účtu: 23035-791/0100

(dále jen „nájemce“)

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory o celkové výměře **41,39 m²** nacházející se v III. NP objektu čp. 646 na pozemku p.č.1542, zastavěná plocha a nádvoří, Kostikovo náměstí, k. ú. Frýdek, obec Frýdek- Místek (dále jen „prostory“).

2. 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 poskytování sociální služby Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi a sociální rehabilitace a činností s tím související.

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 A SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:

- za prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře **41,39 m²** celkem částka v roční výši **13668 Kč**.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však **do 5. dne běžného měsíce** v roce ve výši 1/12 nájemného, tj. ve výši 1139 Kč měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, x x x x x x x x a to převodním příkazem spolu se zálohou na služby. Nájemné vč. záloh na služby na období od 1.3.2014 do 31.3.2014 ve výši **1439 Kč** je splatné před podpisem 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 zvýšené o daň na výstupu 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, x x x x x x x x

4. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12.2014.

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 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 započítáním 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 prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, výjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne **1.3.2014** 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.

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 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 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. 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.

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. III. 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.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

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

- dodávka studené pitné vody
- odvádění odpadních vod
- osvětlení společných prostor

2. Nájemce bere na vědomí, že součástí služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s nájmem, **není dodávka el. energie**. Nájemce je povinen zabezpečit si dodávku el. energie na základě **vlastního smluvního vztahu s dodavatelem el. energie**.

3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce, nebo s nájemcem dohodnuté.

4. 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 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.

2. Za **osvětlení společných prostor** náklad bude rozúčtován podle počtu osob 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.

3. Nájemce je povinen zálohově hradit služby uvedené na evidenčním listě č. 1 v celkové zálohové částce **3600 Kč ročně**, a to ve lhůtách splatnosti stanovených v platebním kalendáři na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 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. Výše záloh na služby může být upravena:

- jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovacího období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
- po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.

5. 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.

6. 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 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 1.3.2010. Záměr statutárního města Frýdek–Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 2.3.2010.

5. O uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb rozhodla Rada města Frýdku-Místku dne 11.2.2014.

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

7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1.3.2014.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

statutární město Frýdek – Místek

Mgr. Michal Pobucký, DiS.

Ve Frýdku-Místku dne: 24.2.2014

Za nájemce:

Slezská diakonie

zastoupena ředitelkou
Mgr. Zuzanou Filipkovou, Ph.D.

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

Nájemce: **Slezská diakonie**

Ulice, místo: **Kostikovo náměstí 646, k.ú. Frýdek**

Počet osob: **2**

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč
3.01	kancelář	21,37	
3.03	kancelář	9,02	
3,04	kancelář	11	
		41,39	
N Á J E M N Ě			
	Sazba za m ² /rok bez DPH		330,00
	Roční nájemné bez DPH		13658,70
	Roční nájemné bez DPH – zaokrouhleno		13668,00
	Měsíční nájemné bez DPH		1139,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby s DPH			
	osvětlení společných prostor		1800,00
	dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod		1800,00
	Celkem roční záloha na služby s DPH		3600,00
Měsíční záloha na služby s DPH			
	osvětlení společných prostor		150,00
	dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod		150,00
	Celkem měsíční záloha na služby s DPH		300,00
CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY			
	Roční nájemné bez DPH+ služby s DPH		13668+3600
	Celkem		17268,00
	Měsíční nájemné bez DPH+ služby s DPH		1139+300
	Celkem		1439,00

Ve Frýdku-Místku dne: 28-02-2014

Za pronajímatele:

statutární město Frýdek-Místek

Mgr. Michal Pobucký, DiS.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za nájemce:

Slezská diakonie

zastoupena ředitelkou

Mgr. Zuzanou Filipkovou, Ph.D.