

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

město Orlová

zastoupené: Ing. Tomášem Kučou, starostou
pověřen k podpisu: Ing. Milan Bill, vedoucí odboru správy majetku a hospodářské správy
sídlo: Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně
IČO: 00297577
DIČ: CZ00297577
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu [REDACTED]
(dále jen "pronajímatel")

a

Sociální služby města Orlová, příspěvková organizace

se sídlem: Adamusova 1269, 735 14 Orlová-Lutyně
zastoupena: Mgr. Bc. Renata Potyšová, ředitelka
IČO: 720 76 674
(dále jen "nájemce")

(společně dále též označovány jako „smluvní strany“)

Výše uvedené smluvní strany sjednaly dnešního dne v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu.

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 853 o celkové podlahové ploše 861,10 m² na ulici B. Němcové v Orlové-Porubě, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Poruba u Orlové. Energetická náročnost budovy „C“.
2. Dle § 39, odst. 3., zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, nebyl záměr pronájmu zveřejněn na úřední desce. Pronájem byl schválen Radou města Orlová dne 20.12.2017, usnesením č. 2066/53.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory o celkové podlahové ploše 723,08 m² nacházející se ve shora uvedeném objektu, a to:
 - v 1. podzemním podlaží o celkové podlahové ploše 203,10 m²:
místnost č. 0.01, 0.02, 0.03, 0.04, 0.05, 0.06, 0.07, 0.08, 0.09, 0.10, 0.11, 0.12, 0.13, 0.14, 0.15, 0.16, 0.17, 0.18
 - v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 182,48 m²:
místnost č. 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.02 a 1.01 (83,97 % ze společného vstupu č. 1.01)
 - v 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 337,50 m²:
místnost č. 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20.

II. Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat pro Terénní programy, tj. sociální služba pro rodiny s dětmi, osoby v krizi, osoby bez přístřeší, žijící v sociálně vyloučených komunitách, osoby, které vedou rizikový způsob života nebo jsou tímto způsobem života ohroženy nebo závislé na návykových látkách, etnické menšiny. Dále bude zajišťovat volnočasové aktivity, vzdělávací aktivity, sportovní aktivity.
2. V případě, že účel užívání nebytového prostoru byl v minulosti jiný než schválený účel užívání nebytového prostoru (viz čl. II., bod 1.), pronajímatel tuto skutečnost sdělí nájemci při podpisu nájemní smlouvy a předání nebytového prostoru. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením změny původního účelu užívání na účel schválený v bodě 1. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od převzetí nebytového prostoru, na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli.
3. V případě, že nájemce bude požadovat provést změnu účelu užívání nebytových prostorů v průběhu nájmu, požádá pronajímatele o písemný souhlas. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením této změny. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání na vlastní náklady, zajistit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli, a to ve lhůtě do jednoho měsíce.

III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne 01.01.2018.

IV. Cena nájmu

1. Úhrada za nájem nebytových prostorů se určuje smluvně ve výši:

A. Roční úhrada za nájem:

a) 723,08 m² x 50,35 Kč/1m² pronajaté plochy Kč 36.408,00

B. Čtvrtletní úhrada za nájem:

a) nájem Kč 9.102,00

Čtvrtletní úhrada za nájem s účinností od 01.01.2018 činí 9.102,00 Kč.

2. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za dodané teplo ve výši 84 % z celkové spotřeby, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za dodávané teplo stanoví dodavatel tepla SMO, městská akciová společnost Orlová.
3. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za vodné a stočné ve výši 84 % z celkové spotřeby, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za vodné a stočné stanoví dodavatel SmVaK Ostrava a.s.

4. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za srážkovou vodu ve výši 84 % z celkové spotřeby, a to dle doručených faktur od dodavatele, přičemž cenu za srážkovou vodu stanoví dodavatel SmVaK Ostrava a.s.
5. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu za dodanou elektrickou energii za kalendářní rok, a to tak, že z celkové spotřeby naměřené na hlavním elektroměru odečte spotřebu na instalovaném podružném měřiči elektrické energie pro měření provozu horkovodní předávací stanice na výrobu tepelné energie a spotřebu na instalovaném podružném měřiči elektrické energie pro měření místností v 1. nadzemním podlaží (č. 1.03 až č. 1.11), které budou využívány městem Orlová. Odečet hlavního měřiče elektrické energie i odečty podružných měřičů elektrické energie budou prováděny pravidelně vždy k 31.12. daného roku za přítomnosti pověřené osoby odboru správy majetku města a nájemce, a to dle předem dohodnutého termínu. Cenu za elektrickou energii stanoví dodavatel (město Orlová vyhláší výběrové řízení pro nového dodavatele).
6. Pronajímatel bude nájemci refakturovat za servis, revize a zkoušky EZS, vč. napojení na pult centralizované ochrany MěP Orlová ve výši 84 % z celkové částky, a to dle doručených faktur od dodavatele.
7. Čtvrtletní úhrada je splatná vždy do 15. dne prvního měsíce v příslušném kalendářním čtvrtletí na účet města Orlová u ČSOB a.s., č. účtu [REDACTED], variabilní symbol 1700 000 526.
8. Nájemce se zavazuje každoročně platit navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícím výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. Pronajímatel písemně sdělí navýšení úhrady za nájemné dle výměry nebytového prostoru nejpozději 30 dnů před 1. 7. každého roku. Nová výše nájemného bude platná od 01.07.2018, a to podle míry roční inflace za rok 2017.
9. V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti sjednaný touto smlouvou, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatele domáhat se v plné výši náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém budou oběma stranami odsouhlaseny stavy měřidel.
 - b) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy nad 10 tis. Kč v jednotlivém případě
 - c) řešit pojistné události týkající se nemovitého majetku v nájmu
 - d) zajišťovat a hradit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad

2. Nájemce se zavazuje:

- a) že v době trvání smlouvy o nájmu nebytových prostorů neuzavře s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele smlouvu o podnájmu. Toto jednání bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu s nájemní smlouvou
- b) dodržovat platné technické, bezpečnostní a požární předpisy v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a navazujících předpisů, dále obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, současně se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům města Orlová provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou
- c) na svůj náklad zajišťovat revize vlastních elektrospotřebičů, hasicích přístrojů a elektrozařízení umístěných v prostoru
- d) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy do 10 tis. Kč v jednotlivém případě
- e) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostorů předmětu nájmu za účelem provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou, dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání nebytového prostoru a za účelem odečtů měřidel
- f) v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- g) zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním
- h) nakládat s odpady, které nájemci vzniknou při provozování činnosti ve smlouvou pronajatých nebytových prostorech, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění
- i) zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem, v případě, že dojde ke znečištění přístupového chodníku, schodiště nebo chodby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu provést úklid znečištěných ploch
- j) provádět zimní údržbu, odklízení sněhu z přístupových chodníků a prostoru před nebytovým prostorem, včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu
- k) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést. Umožnit pronajímateli provedení těchto oprav v co nejkratším termínu po nahlášení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla

- l) provádět úpravy, adaptace, modernizace a rekonstrukce nebytových prostorů jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení příslušného úřadu, vlastním nákladem, tzn., že nájemce nebude požadovat po pronajímateli vynaložené prostředky
- m) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- n) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- o) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li proto vážný důvod. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný
- p) v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém ho převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

VI.

Výpovědní lhůty

1. V souladu s ustanovením § 2312 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, je výpovědní lhůta 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostorů delšího než jeden měsíc nebo v případě porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, právo od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného vyhotovení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.
3. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou v ostatním vázání příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: k uzavření této smlouvy má pronajímatel udělen souhlas Radou města Orlová usnesením č. 1184/30 ze dne 01.09.2016.
3. Tato smlouva vstupuje v platnost podpisem obou smluvních stran.

4. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), není-li stanovena účinnost pozdější, odvíjející se od lhůty stanovené v ust. § 5 odst. 2 zákona o registru smluv. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření (§ 5 odst. 2 zákona o registru smluv).
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Pronajímatel podpisem stvrzuje, že nájemci před podpisem nájemní smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a nájemce podpisem stvrzuje, že byl seznámen s obsahem Průkazu energetické náročnosti budovy a rozumí jeho obsahu.

V Orlové dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Milan Bill
vedoucí odboru SMHS

Sociální služby města Orlová,
příspěvková organizace