

## Smlouva o nájmu prostor č. 315 104

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „Občanský zákoník“)

mezi:

### Smluvní strany:

1) **Havířovská teplotárenská společnost, a.s.**

se sídlem: Konzumní 298/6a, Šumbark, 736 01 Havířov

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1113 vedenou u Krajského soudu v Ostravě

IČ: 619 74 706

DIČ: CZ61974706

zastoupená: [REDACTED]

(dále též „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

2) **Křesťanská akademie mladých, z.s.**

se sídlem: Emila Pajurka 142, Frýdlant, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

zapsána ve spolkovém rejstříku pod sp. zn. L 3763 vedeným u Krajského soudu v Ostravě

IČ: 669 32 840, DIČ: CZ66932840

zastoupená: [REDACTED]

(dále též „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

### Článek I.

#### Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 1891, pro okres Karviná, obec Havířov, k. ú. Bludovice, a to pozemku parc. č. 2376, jehož součástí je stavba technického vybavení č. p. 1472. Předmětná stavba technického vybavení č. p. 1472 se nachází na adrese: ulice Moskevská č. p. 1472/2a v Havířově – Městě, PSČ 736 01 (dále též „Budova PS 64“). Budova PS 64 je taktéž ve výlučném vlastnictví pronajímatele.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou prostory nacházející se v Budově PS 64, a to konkrétně prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží Budovy PS 64 o celkové výměře 46 m<sup>2</sup> (dále též „Nebytový prostor“ nebo „Nebytové prostory“). Pronajaté Nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.
- 3) Účelem nájmu Nebytových prostor je, a to dle podmínek uvedených v této smlouvě a v souladu s obecně závaznými platnými právními předpisy, užívání Nebytových prostor jako kanceláře.
- 4) Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu.

### Článek II.

#### Výše nájemného, způsob placení, dodávka a úhrada energií, nájem movitých věcí

Nájemné za užívání Nebytových prostor se sjednává takto:

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 1) <b>Celková výměra pronajatých Nebytových prostor:</b> | <b>46 m<sup>2</sup></b>               |
| Kanceláře:   | 27,2 m <sup>2</sup>                   |
| Sazba:   | 850,-- Kč/m <sup>2</sup> /rok/bez DPH |
| Ostatní místnosti (kuchyňka, soc. zařízení, zádveří)     | 18,8 m <sup>2</sup>                   |
| Sazba:   | 500,-- Kč/m <sup>2</sup> /rok/bez DPH |
| Paušál za pronájem movitých věcí (nábytku a vybavení):   | 6.000,-- Kč/rok/bez DPH               |
| Celkové roční nájemné činí:                              | 38.520,-- Kč/rok/bez DPH              |
| Měsíční nájemné činí:                                    | 3.210,-- Kč/bez DPH                   |

- 2) Nájemné je sjednáno bez DPH, protože se jedná o nájem nemovité věci, který je osvobozen od daně dle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH.
- 3) Měsíční nájemné je splatné dle splátkového kalendáře, který je zároveň daňovým dokladem dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočka Havířov, č. ú.: [REDACTED] pod variabilním symbolem 315 104 Splátkový kalendář je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.
- 4) Úhrada za odběr ústředního topení (dále též „ÚT“), teplé vody (dále též „TV“) a studené vody (dále též „SV“) bude fakturována podle skutečné spotřeby (odečet podružného měřiče). Na dodávku těchto médií bude mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná smlouva.
- 5) Úhrada za odběr elektrické energie bude nájemci fakturována podle skutečné spotřeby (na základě odečtu podružného měřiče) jednou ročně, a to do konce února následujícího kalendářního roku.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok, nejdříve však v roce 2019, zvýšit jednostranně nájemné, a to maximálně o tolik procent, kolik činí ukazatel míry inflace vyjádřený v procentech a oficiálně zveřejněný ústředními orgány státní správy České republiky v oblasti statistiky. V případě, že pronajímatel provede zvýšení nájemného, oznámí tuto skutečnost písemně nájemci, a to nejpozději do 30. ledna roku, v němž má být nájemné zvýšeno. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné pronajímateli a doplatit mu i rozdíl ve výši nájemného za předcházející období od počátku kalendářního roku v prvním platebním termínu po obdržení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.
- 7) Smluvní strany se dále dohodly na právu pronajímatele jednostranně zvýšit jedenkrát ročně nájemné o maximálně 5 % stávající výše nájemného, a to na základě rozhodnutí představenstva pronajímatele. Pronajímatel je povinen uvědomit nájemce o zvýšení nájemného nejpozději do 15. 1. příslušného roku (např. do 15. 1. 2019 je pronajímatel povinen uvědomit nájemce o zvýšeném nájemném od 1. 1. 2019).  
V případě, že dojde ke zvýšení nájemného z důvodu rozhodnutí představenstva nebo inflace, je pronajímatel povinen spolu s oznámením o zvýšení nájemného předat nájemci nový splátkový kalendář.

### **Článek III. Doba nájmu**

- 1) Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2018.
- 2) Tuto smlouvu lze zrušit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu v 3 měsíční výpovědní době;
  - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele z níže uvedených vážných důvodů v 1 měsíční výpovědní době:
    - ca) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení se včasným a řádným placením nájemného nebo služeb souvisejících s nájmem;
    - cb) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, ke které předmět nájmu dle této smlouvy slouží;
    - cc) nájemce nebo pronajímatel nebudou dodržovat závazky a povinnosti, které pro ně vyplývají z této smlouvy nebo z platných obecně závazných právních předpisů;
    - cd) má-li být Nebytový prostor odstraněn či přestavěn tak, že to brání dalšímu užívání a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
    - ce) nájemce změní způsob nebo podmínky výkonu činnosti v pronajatém Nebytovém prostoru a takováto změna způsobí zhoršení poměru v Budově PS 64 nebo takováto změna výkonu činností v pronajatém Nebytovém prostoru nad míru přiměřenou poškozuje pronajímatele nebo ostatní uživatele Budovy PS 64;
    - cf) stanou-li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodu, které nejsou vůbec na straně nájemce;

- cg) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušení povinností zároveň působí nájemci značnou újmu.
- 3) Výpovědní doba dle odst. 2) písm. b) a c) tohoto článku počíná běžet od prvního kalendářního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce.
  - 4) Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že se neuplatní ust. § 2312 Občanského zákoníku.

#### **Článek IV.**

##### **Odstupné při výpovědi nájmu**

- 1) Smluvní strany se dohodly, že se v případě výpovědi nájmu pronajímatelem neuplatní ust. § 2223 Občanského zákoníku. Pronajímatel tak není v případě výpovědi nájmu povinen poskytnout nájemci odstupné.

#### **článek V.**

##### **Jistota**

- 1) Nájemce se zavazuje nejpozději do dvou pracovních dnů ode dne účinnosti této smlouvy složit v hotovosti v pokladně pronajímatele v objektu na ulici Konzumní 298/6a, 736 01 Havířov – Šumbark ve prospěch pronajímatele jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. 9.630,-- Kč (slovy: devět tisíc šest set třicet korun českých), kterou bude mít pronajímatel k dispozici po celou dobu trvání nájemního vztahu. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn užít příslušnou část jistoty k úhradě tohoto dluhu. Pokud tato situace nastane, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu jistotu doplnit do původně sjednané výše. Pronajímatel je oprávněn užít jistotu následovně:
  - a) úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených;
  - b) úhrada nákladů souvisejících s ukončením nájmu (např. vyklizení pronajatých Nebytových prostor, uskladnění movitých věcí nájemce nacházejících se v Nebytovém prostoru, pokud tak neučiní nájemce);
  - c) úhrada případných škod, které pronajímateli v souvislosti s jednáním nájemce vzniknou.
- 2) Smluvní strany této nájemní smlouvy se dohodly a činí nesporným, že v případě, kdy nájemce nesplní svůj závazek, a to že neuhradí řádně a včas pronajímateli výše specifikovanou jistotu, považuje se toto jednání za podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 3) Po ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy bude jistota, popřípadě její zůstatek, vrácena nájemci do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení této smlouvy nebo po vyřešení vzájemných pohledávek a závazků, podle toho, která z těchto skutečností nastane později.

#### **Článek VI.**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 1) Pronajímatel je povinen předat nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu; nájemce v této souvislosti prohlašuje a činí nesporným, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám a že tyto Nebytové prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol. Pronajímatel není povinen nájemci zajistit odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí Budovy PS 64, příjem rozhlasového a televizního vysílání apod.
- 2) Nájemce je povinen:
  - a) provádět na své náklady veškerou údržbu a veškeré práce související s běžným provozem Nebytových prostor (např. úklid, v zimním období posyp chodníků a odklizení sněhu), veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení umístěných v pronajatých Nebytových prostorách (např. elektrovevize, revize hasicích přístrojů, apod.);
  - b) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením;

- c) hradit veškeré drobné úpravy a opravy do výše 5.000,-- Kč/bez DPH v každém jednotlivém případě;
- d) pronajímateli neprodleně písemně oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel (opravy nad částku 5.000,-- Kč/bez DPH v každém jednotlivém případě) a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce je povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor. Škody, vzniklé nesplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce;
- e) zdržet se jakéhokoli zásahu do zařízení elektronického zabezpečovacího systému (EZS), které je ve vlastnictví pronajímatele a je nainstalováno v místnostech Nebytového prostoru a v případě nutnosti neprodleně umožnit přístup k tomuto zařízení pronajímateli nebo jím pověřeným osobám; servis a případné opravy EZS bude provádět výhradně pověřený technik EZS;
- f) dodržovat platné právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, protipožární ochrany, životního prostředí, stavební předpisy, vyhlášky statutárního města Havířov aj. V případě, že ze strany nájemce budou tyto právní předpisy porušeny, nese nájemce odpovědnost za případnou škodu vzniklou z porušení v tomto písemně označených právních předpisů. Pokud orgány veřejné správy udělí za porušení v tomto písemně označených právních předpisů veřejnoprávní sankci (dále jen „Sankce“), je nájemce povinen tuto Sankci příslušnému orgánu veřejné správy uhradit;
- g) neprovádět v Nebytových prostorech stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené stavební úpravy a změny neprodleně odstranil a uvedl Nebytový prostor do stavu před těmito nepovolenými stavebními úpravami a změnami, a to na své náklady;
- h) odstranit na svůj náklad a ke své tíži škody, způsobené v Nebytových prostorech nebo na vnitřním vybavení jeho provozem či osobami jím pověřenými ke vstupu do Nebytových prostor;
- i) umožnit na písemnou žádost pronajímatele vstup do Nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele, popř. jím pověřeným osobám;
- j) v případě potřeby (např. poruchy) nájemce na své náklady demontuje a opět namontuje jím instalovaná zařízení, která brání v přístupu pronajímateli k jednotlivým technologickým zařízením pronajímatele (ÚT, TV, SV, kanalizace, EZS apod.);
- k) v případě zájmu nájemce o změnu účelu užívání pronajatých Nebytových prostor je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli. V případě souhlasu pronajímatele dojde k uzavření dodatku k této smlouvě, kterým bude změněna příslušná část smlouvy sjednávající účel nájmu. V případě, že dojde ke změně účelu užívání Nebytových prostor, je nájemce povinen změnu účelu na své náklady zajistit u příslušného stavebního úřadu a dalších orgánů veřejné správy tak, aby účel užívání pak odpovídal účelu sjednanému v nájemní smlouvě;
- l) písemně oznámit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce v souvislosti s užíváním Nebytových prostor nejdéle do 7 kalendářních dnů od provedení změn;
- m) Nebytový prostor udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- n) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady;
- o) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- p) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku, nočního klidu, hygienických předpisů, pořádku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
- q) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;
- r) zabezpečit proti poškození nebo odcizení, a to na vlastní náklady a odpovědnost, vlastní majetek a především pronajaté movité věci (vybavení), které jsou ve vlastnictví pronajímatele a nacházejí se v pronajatých Nebytových prostorech (viz příloha č. 3 k této smlouvě); nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze Budova PS 64, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu

umístit a pronajatých movitých věci (vybavení Nebytových prostor) musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;

- s) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní a požárně preventivní opatření;
  - t) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku provozní a jiné činnosti nájemce, zejména uhradit jakoukoli škodu na pronajatých movitých věcech; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
  - u) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v Budově PS 64 nebo do užívání okolních nemovitostí;
  - v) po ukončení nájemního vztahu předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; toto ujednání platí pro případ, že se smluvní strany písemně nedohodnou při skončení nájemního vztahu jinak.
- 3) Nájemci se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem Nebytových prostor spolu s převodem činnosti, kterému předmět nájmu slouží, na další osobu. Nájemci se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uzavírat smlouvy o podnájmu Nebytových prostor s dalšími osobami.
  - 4) Nájemci se dále zakazuje skladovat v pronajatých Nebytových prostorách v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé nebo hořlavé.
  - 5) Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu uvést pronajatý Nebytový prostor na své náklady do původního stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal. Toto ujednání platí pro případ, že se smluvní strany písemně nedohodnou při skončení nájemního vztahu jinak. Smluvní strany se dohodly pro dobu skončení nájmu tím způsobem, že pronajímatel není povinen uhradit nájemci náklady na provedení prací, náklady související s případným prodloužením kolaudace stavby nebo protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota věci (Nebytového prostoru).

## **Článek VII.**

### **Ujednání o požární ochraně**

- 1) Nájemce je povinen dodržovat všechna pravidla ochrany dle zákona o požární ochraně PO č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen PO) a předpisů souvisejících, příp. dle zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje bezodkladně upozornit pronajímatele na požární závady pronajatých prostor a zařízení nacházejících se v Nebytových prostorech.
- 2) Nájemce odpovídá za předepsané proškolení z oblasti PO svých zaměstnanců.

## **Článek VIII.**

### **Postihy za neplacení nájemného a poskytované služby**

V případě prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem může pronajímatel po nájemci požadovat uhradit zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platnými obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Ostatní vztahy, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí Občanským zákoníkem. Pokud jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Ostatní ustanovení v takovém případě zůstávají v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů, přičemž smluvní strany budou usilovat o nahrazení neplatného či nevymahatelného závazku novým platným závazkem, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závazku.
- 2) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen text této smlouvy uveřejnit v registru smluv, a to dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění (dále též „ZRS“). Nájemce je proto pronajímateli povinen písemně sdělit, a to ke dni podpisu této

smlouvy, které údaje obsažené v této smlouvě považuje v kontextu ZRS za obchodní tajemství. V případě, že tak nájemce neučiní, nenese pronajímatel odpovědnost za případnou újmu, která může vzniknout a platí, že tato smlouva neobsahuje žádné informace mající charakter obchodního tajemství ve smyslu ust. § 504 Občanského zákoníku.

- 3) Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně informovat o jakýchkoli okolnostech významných pro plnění této smlouvy, především o veškerých změnách, týkajících se podmínek platebního styku, o změnách osob pověřených určitými činnostmi, změnách adres apod.
- 4) Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnou formou, číslovanými dodatky smlouvy s tím, že podmínkou platnosti změny nebo doplnění smlouvy je podpis dodatku smlouvy oprávněnými osobami smluvních stran, a to na téže listině. Podpis nemůže být nahrazen mechanickými prostředky. Obě smluvní strany opatří dodatky smlouvy též otiskem razítka své obchodní firmy nebo jména. Případné dodatky smlouvy se vyhotovují ve dvou stejnopisech s platností originálu a budou tvořit nedílnou součást této smlouvy.
- 5) Nájemce, pod sankcí absolutní neplatnosti takového jednání, nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (např. postoupení dluhu, postoupení smlouvy (cese) apod.) svá práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy nebo celou smlouvu třetí osobě. V případě nedodržení této povinnosti ze strany nájemce si pronajímatel vyhrazuje právo jednostranně odstoupit od této smlouvy.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým vlastnoručním podpisem.
- 7) Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
- 8) Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy zástupci smluvních stran podepíší oba dva její stejnopisy a účinnosti dne 1. 1. 2018.

Příloha č. 1: Půdorysný plánek pronajatých Nebytových prostor

Příloha č. 2: Splátkový kalendář

Příloha č. 3: Seznam pronajatých movitých věcí (nábytku, vnitřního vybavení apod.)

V Havířově, dne: 15.12.2017

Za Havířovskou teplotrenskou společnost, a.s.

Za Křesťanskou akademii mladých, z.s.

.....  
[Redacted signature area]