

Smlouva o budoucí smlouvě nájemní č. 10670/2016/OM

uzavřená podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Ivanem Rycheckým, vedoucím odboru majetkového, zmocněným k podpisu této smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením č. 0932/RMOB1418/46/16 ze dne 6. 10. 2016

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: xxx
Číslo účtu: xxx
VS: 0693601004

dále jen budoucí pronajímatel

a

KAFIRA o.p.s.

Horní náměstí 132/47, Město, 746 01 Opava
zastoupena Janem Horákem, ředitelem

IČ: 26588773
DIČ: xxxx
Peněžní ústav: xxxx
Číslo účtu: xxxx
VS:

dále jen budoucí nájemce

1. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek budoucího pronajímatele uzavřít s budoucím nájemcem za podmínek této Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní (dále jen „Smlouva“), nájemní smlouvu na nebytový prostor - jednotku č. 693/901 a jednotku č. 693/902 (dále jen prostor), umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 693 ul. Chelčického č. or. 7, na pozemku parc. č. 824, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Obsah budoucí smlouvy nájemní je stanoven v Příloze 1 této Smlouvy (dále jen „Nájemní smlouva“).
2. Budoucí pronajímatel se zavazuje uzavřít s budoucím nájemcem Nájemní smlouvu, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude budoucím nájemcem písemně vyzván k jejímu uzavření.
3. Budoucí nájemce je oprávněn písemně vyzvat budoucího pronajímatele k uzavření Nájemní smlouvy ve lhůtě do 31. 3. 2017, poté závazek budoucího pronajímatele k uzavření Nájemní smlouvy zaniká.

2. Závěrečná ustanovení

1. Budoucí pronajímatel se zavazuje ke zveřejnění smlouvy v registru smluv.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá však zveřejnění v centrálním registru smluv.
3. Tato smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Změnu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran.
5. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží budoucí nájemce a dvě budoucí pronajímatel.
7. O uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě nájemní rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením č. 0932/RMOB1418/46/16 ze dne 6. 10. 2016.

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 18.10.2016

Místo: Ostrava

Ivan Rychecký

vedoucí odboru majetkového

Za nájemce - **KAFIRA o.p.s.**

Datum: 18.10.2016

Místo: Ostrava

Jan Horák

ředitel

Příloha č. 1 Smlouvy o smlouvě budoucí č. 10670/2016/OM

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené _____, vedoucím odboru majetkového, zmocněným k podpisu této smlouvy

usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0932/RMOB1418/46/16 ze dne 6. 10. 2016

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: xxx
Číslo účtu: xxx
VS: 0693601004

dále jen pronajímatel

a

KAFIRA o.p.s.

Horní náměstí 132/47, Město, 746 01 Opava

zastoupena Janem Horákem, ředitelem

IČ: 26588773
DIČ: xxxx
Peněžní ústav: xxxx
Číslo účtu: xxxx
VS:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor – dle prohlášení vlastníka se jedná o jednotku č. 693/901 a jednotku č. 693/902 (dále jen prostor), umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 693 ul. Chelčického č. or. 7, na pozemku parc. č. 824, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava po společnosti muzikant.cz s.r.o, který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě oddělení správy majetku.
Budova je ve vlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek domu Chelčického 693/7, IČ 26832810, se sídlem Ostrava - Moravská Ostrava, Chelčického 693/7, PSČ 702 00.
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 11. 5. 2016 do 30. 5. 2016 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 1238/RMOB1418/23/15 ze dne 22. 10. 2015.

Čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechá touto smlouvou na základě usnesení rady č0932/RMOB1418/46/16 ze dne 6. 10. 2016 nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově v celkové výměře:

jednotka č. 693/901 95,36 m²

jednotka č. 693/901 113,04 m² sestávající z těchto místností:

<u>jednotka</u>	<u>místnost</u>	<u>plocha v m²</u>	<u>jednotka</u>	<u>místnost</u>	<u>plocha v m²</u>
<u>č. 693/901</u>	místnost	16,56	<u>č. 693/902</u>	místnost	28,49
	místnost	13,88		místnost	28,22
	místnost	24,89		místnost	11,64
	kuchyň	9,96		kuchyň	11,88
	koupelna	5,27		koupelna	4,98
	WC	1,17		WC	1,14
	chodba	17,05		chodba	19,57
	komora	5,81		komora	2,09
	spíž	0,77		komora	4,39
		95,36		spíž	0,64

na dobu: určitou pět let ode dne účinnosti této smlouvy.

1. Účelem nájmu je provozování obecně prospěšných služeb pro osoby se zdravotním postižením dle činností zakotvených ve stanovách nájemce, kterými jsou zejména:
 - sociální rehabilitace pro osoby se zdravotním postižením a osoby se zrakovým postižením podle zákon č. 108/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
 - navazující služby pro osoby se zdravotním postižením a dlouhodobě nezaměstnané: chráněné dílny a chráněná pracoviště; sociálně terapeutické dílny,
 - služba podporovaného zaměstnávání pro osoby se zdravotním postižením,
 - akreditované kurzy z oblasti práce s informačními a komunikačními technologiemi,
 - vzdělávací aktivity pro osoby se zdravotním postižením,
 - organizace volnočasových aktivit pro osoby se zdravotním postižením.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu,

než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

3. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

čl. III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebírá prostor do nájmu ve stavu, který je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu, avšak prostor je stavebně určen k účelu užívání kancelář. Nájemce se zavazuje, že požádá příslušný stavební úřad o změnu v užívání stavby. Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na poskytování sociálních služeb – sociální rehabilitace, ambulantní a terénní forma. Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání, hradí nájemce.
 - a. Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání hradí nájemce.
 - b. Nájemce je povinen a oprávněn projednat změnu účelu užívání s ostatními spoluvlastníky budovy a zajistit si jejich souhlas s touto změnou, bude-li souhlas vyžadován stavebním úřadem.
3. Jakákoliv změna pronajatého prostoru (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednán samostatnou písemnou dohodou
4. K technickému zhodnocení budovy provedenému nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování prostoru v rozsahu, který je definován v pravidlech PRA 2016-01 vydaných pronajímatelem. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů, které nejsou uvedeny v v pravidlech PRA 2016-01 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
9. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
10. Nájemce se zavazuje:
 - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů a to v každém ročním období

- b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - c. pronajaté prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností,
 - d. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
 - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor.
11. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu. Nájemce se zavazuje zejména:
- a. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinností vyplývající z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
 - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
 - c. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
 - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
 - e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

čl. IV.

Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Roční nájemné za užívání pronajatých prostor činí	125 040 Kč.
Měsíční nájemné činí	10 420 Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem	250 Kč.
Měsíčně pronájem inventáře činí celkem	20 Kč
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	10 690 Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí v měsíčních splátkách/platbách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u xxx, č. ú. xxx, var. symbol 0693601004.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
3. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v pravidlech PRA 2016-01 vydaných pronajímatelem. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.
4. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. V.

Skončení nájmu - doba určitá

1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem ujednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby v případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. VI. odst. 4 a 5 této smlouvy. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Ohrozí-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě a užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
3. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku smlouvy, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději v poslední pracovní den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník.
Za každý den prodlení s předáním prostoru je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% sjednaného měsíčního nájemného za den.

Čl. VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 2. měsíc trvání nájemního vztahu bude oproti čl. IV. odst. 1 této smlouvy nájemné činit 100 Kč na m² za rok, tzn. 1 737 Kč za pronajatý prostor za měsíc.
2. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu umístění a provozování výherních hracích přístrojů a jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv

zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy. Pokud současně dochází k zásahu do společných částí domu nebo jejich vzhledu, je nájemce povinen a oprávněn vyžádat si rovněž souhlas všech spoluvlastníků domu.

5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel se zavazuje ke zveřejnění smlouvy v registru smluv.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá zveřejněním v centrálním registru smluv.
3. Tato smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Změnu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 2 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
5. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
7. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: _____

Místo: Ostrava

Ivanem Rycheckým
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce - KAFIRA o.p.s.

Datum: _____

Místo: Ostrava

Jan Horák
ředitel