

SMLOUVA

o nájmu uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění mezi

DISTEP a.s.

Se sídlem: Ostravská 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek

Zastoupena: Ing. Svatoplukem Eliášem, členem představenstva

IČ: 65138091

DIČ: CZ65138091

Zapsána ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1205

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen jako „*pronajímatel*“)

a

Rosenfeld z.s.

Se sídlem: Jiráskova 506, Frýdek-Místek, 738 01 Frýdek-Místek

Zastoupen: [REDAKCE], předsedou

IČ: 07166583

Zapsán ve spolkovém rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, vložka 17517

(dále jen jako „*nájemce*“)

ve smlouvě společně jen jako smluvní strany

I.

Předmět nájmu a účel užívání

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 360/10 o výměře 487 m², jehož součástí je stavba PS č. 1 - stavba občanské vybavenosti č. p. 2194 ul. J. Lady, Frýdek-Místek, zapsaného na LV 3129 pro k. ú. Místek, vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek. V budově – stavbě občanské vybavenosti pronajímá pronajímatel nájemci dle této smlouvy prostory, nacházející se v I. nadzemním podlaží.
2. Prostory dle této smlouvy – předmět nájmu tvoří místnosti uvedené v evidenčním listě (příloha č. 1), který je nedílnou součástí této smlouvy a jehož přílohou je půdorys I. NP (výkres C1) s vyznačením pronajatých místností.
3. Nájemce bude uvedené prostory užívat za účelem provozování veřejného malířského ateliéru, které není v rozporu se stavebně technickým určením pronajímaného prostoru a v souladu se souhlasem se změnou užívání ze dne 26. 3. 2018 a ve vymezení nového účelu užívání stavby.
4. Změnit dohodnutý účel užívání prostoru sloužícího podnikání může nájemce jen se souhlasem pronajímatele.

II.

Doba nájmu

Nájem pronajatých prostorů se sjednává od 1. 7. 2018 na dobu neurčitou.

Nájemní vztah může skončit:

- a) písemnou dohodou obou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně
- c) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu, který nezpůsobil nájemce, výpovědí nájemce bez výpovědní doby
- d) výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby, pokud bude nájemce užívat předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo hrozí jeho zničení a pronajímatel marně vyzval k nápravě dle § 2228 nebo v případě, že nájemce nezaplatí nájemné do splatnosti příštího nájemného.

III.

Výše nájemného a způsob placení

1. Výše nájemného za prostory o výměře 66,55 m², byla dohodnuta od 1. 9. 2018 ve výši 40.200,-- Kč ročně (slovy: čtyřicettisícdvěstě Kč). Nájemné ode dne podpisu této smlouvy do 31. 8. 2018 bylo dohodnuto smluvními stranami ve výši 500,-- Kč měsíčně z důvodu dočasné nemožnosti plného využití předmětu nájmu a je splatné nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno na účet pronajímatele u [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED].
2. Nájemné účtované od 1. 9. 2018 je splatné měsíčně pozadu, nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. částkou 3.350,-- Kč (slovy: třítisícetřístapadesát Kč) na účet pronajímatele u [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED].
3. I bez dohody smluvních stran je pronajímatel oprávněn upravit každoročně výši nájemného o tolik procent, o kolik procent činí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok stanovený Českým statistickým úřadem. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku.

IV.

Služby - cena, způsob placení

1. Na dodávku tepla pro ústřední vytápění, teplé vody a studené vody je nájemce povinen si uzavřít s pronajímatelem samostatnou smlouvu.
2. Nájemce je povinen zaplatit spotřebu elektrické energie refakturovanou pronajímatelem dle odpočtu na elektroměru ve lhůtách stanovených v dokladech refakturace.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné, pokud nebude nájemné uhrazeno ve stanovené lhůtě, bude účtován ze strany pronajímatele nájemci úrok z prodlení ve výši 0,08 % z dlužné částky denně; zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody
 - užívat prostory k dohodnutému účelu užívání
 - zabezpečit pronajaté prostory proti vloupání

- pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jinak zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- nést ze svého náklady drobných oprav až do výše 5.000,-- Kč ročně, včetně odstranění závad uvedených v revizních zprávách
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontrol a revizí, oprav a údržby na zařízení, které tvoří součást objektu
- na své náklady v zákonem stanovených lhůtách zajistit provádění pravidelných kontrol a periodických revizí elektrických rozvodů nn tvořících součást pronajatých prostorů; originál revizních zpráv neprodleně předat pronajímateli
- dodržovat protipožární opatření uvedené v zákoně č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění
- požádat písemně pronajímatele o souhlas s instalací resp. umístěním reklamního zařízení nebo předmětů na plášť resp. střechu objektu

2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy objektu nad 5.000,-- Kč a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb
- provádět pravidelné kontroly a revize hromosvodů

VI.

Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory do podnájmu.
2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na pronajaté věci. Změny provedené se souhlasem pronajímatele, kterými dojde ke zhodnocení předmětu nájmu, je oprávněn odepisovat pronajímatel, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce si zajistí odvoz odpadků na vlastní náklady.
4. Nájemce se zavazuje k provádění úklidu a zajištění čistoty a pořádku - zejména schůdnosti chodníku v délce - šířce pronajatých prostorů.
5. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností dle § 2232 se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
6. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.

8. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
9. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.

VII.

Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostory s příslušenstvím ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do pronajatých prostorů za trvání nájmu prostorů, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v pronajatých prostorách změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení pronajatých prostorů.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v pronajatých prostorách nacházejí jakékoli věci, které do prostorů vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostory včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházely v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostorů, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání prostorů zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jejich předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaných prostorů, zejména pak závady a rozsah poškození prostorů, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství, a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostorů nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. VI. odst. 6 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 2.000,-- Kč (slovy: dvatisíce Kč) za každý byt' započatý týden prodlení s plněním každé takové povinnosti.

VIII.

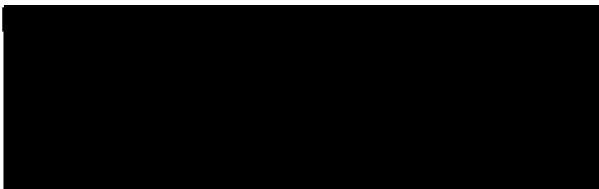
Závěrečná ujednání

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění.

2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit, či nahradit bez zbytečného odkladu po doručení výzvy jedné ze stran druhé straně novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.
4. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, ne dříve než 1. 7. 2018.
5. Pronajímatel tímto informuje, že je stranou povinnou k registraci smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění. Podléhá-li smlouva povinnému zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., nabude smlouva účinnosti dnem uveřejnění. Smluvní strany se dohodly, že jestliže podle této smlouvy již bylo plněno před datem uveřejnění, považuje se plnění realizované před tímto datem za řádné plnění dle podmínek uvedených v této smlouvě. Na právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami od 1. 7. 2018 se pohlíží jako na právní vztahy založené touto smlouvou.
6. Smluvní strany se dohodly, že má-li být tato smlouva v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o registraci smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejněna prostřednictvím registru smluv, pak se její uveřejnění zavazuje zajistit na své náklady postupem stanoveným výše uvedeným zákonem pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že před uveřejněním této smlouvy v registru smluv budou znečitelněna ta ustanovení, která představují výjimku v povinnosti uveřejnění podle § 3 odst. 1,2 zákona č. 340/2015 Sb.
7. Pronajímatel zpracovává a shromažďuje ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a dle Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) - dále jen GDPR osobní údaje smluvních stran za účelem realizace této smlouvy a zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění a nájemce se zpracováním, shromažďováním a uchováváním svých osobních údajů pro účely nezbytné k jednání o smlouvě, k ochraně práv smluvních stran a v rámci výkonu oprávněné činnosti dodavatele v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění a GDPR vyjadřuje výslovný souhlas. Poskytnuté osobní údaje budou využity výhradně pro účely realizace této smlouvy a zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění v souladu s platnou legislativou.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly. Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
10. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
11. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Ve Frýdku-Místku dne: 26. 6. 2018



Pronajímatel:



LIS/EP
Ostrovská 961
738 01 FRÝDEK-MÍSTEK ©

Příloha č. 1

EVIDENČNÍ LIST prostorů

Uživatel: Rosenfeld z.s.
Dům: č. p. 2194 - PS č. 1
Ulice: J. Lady, Frýdek-Místek

Poř. č.	Druh místnosti	m ²	Celkem roční nájem Kč
1.01	½ vstupní zádveží	9,69	
1.02	chodba	1,61	
1.03	předsíň WC	3,57	
1.04	WC	1,03	
1.07	½ chodba	3,83	
1.08	úklidová komora	0,80	
1.09	ateliér	36,02	
1.11	šatna	10,00	
	celkem	66,55	40.200,--

Roční nájem za prostory činí od 1. 9. 2018
(slovy: čtyřicettisícdvěstě Kč)

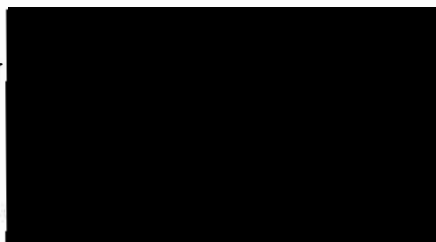
40.200,-- Kč

Měsíční nájemné za prostory činí od 1. 9. 2018
(slovy: třítisicetřístapadesát Kč)

3.350,-- Kč

Ve Frýdku-Místku dne: 26. 6. 2018

N



Pronajímatel:



DISJEP
Ostravská 961
738 01 FRÝDEK-MÍSTEK ©