

Smlouva o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

uzavřená dle § 3 zákona č. 116 / 1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi :

statutárním městem Frýdek–Místek,
zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku Ing. Bc. Hanou Kalužovou,
se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148
IČ : 00296643
DIČ CZ00296643
(dále jen „pronajímatel“)

a

organizací Charita Frýdek-Místek.
zastoupenou: Ing. Pavlem Bužkem
se sídlem: F. Čejky 450, Frýdek-Místek
IČ : 45235201
(dále jen "nájemce")

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se ve III.NP objektu č.p. 604, ul. Sadová, k.ú. Frýdek, o celkové výměře 18,0 m² (dále jen "nebytové prostory").
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené v evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem zázemí pro aktivitu centra „Terénní služba pro děti a mládež – Rebel“.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce vždy pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklad.

III.

VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:
 - za nebytové prostory uvedené v evidenčním listě č. 1 o výměře 18,0 m² celkem částku v roční výši **16.200,- Kč.**
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne běžného měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s.

ve Frýdku–Místku, č. účtu x x x x v , VS x x x x , to převodním příkazem spolu se zálohou na služby.

Nájemné spolu se zálohou na služby za období od **1.7.2012 do 31.7.2012 ve výši 2 370 Kč** je splatné před podpisem smlouvy.

3. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31. 12. 2012.

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.

4. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:
 - užívat pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání,
 - pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrubší škodu, jinak odpovídá za škodu která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
 - v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem,
 - umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
 - pronajaté nebytové prostory vrátit pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené a to v původním stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových 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 nebytových prostor a oprav dle čl. VI. bodu 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.
2. Pronajímatel je povinen :
 - předat nájemci nebytové prostory ve stavu odpovídajícím poslednímu účelu užívání.
 - po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor.

V.

DOBA UŽÍVÁNÍ

1. Nájem se sjednává **od 1.7.2012 na dobu určitou, a to do 31.12.2012**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud nájemce neplní ustanovení § 9 odst. 2, zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění.

VI.

DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení a souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem, na jejímž základě užívají předmětné nebytové prostory třetí osoby, považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy pronajatých nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých nemovitostech protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.) Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách, udržovat v řádném stavu přístupové a manipulační plochy, schůdnost chodníků před objektem, ve kterém se nacházejí nebytové prostory.
5. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří, případně jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.
6. 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 14dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v bodě III.2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

7. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v bodě III. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

VII.

SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:
 - dodávku el.
 - vodné a stočné
 - dodávku tepla

- výtah
 - úklid společných prostor
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemců, nebo s nájemci dohodnuté.
 3. 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. Cena za dodávky el. energie se stanoví dle odpočtu elektroměru v poměru, v jakém je spotřeba nájemce k celkové spotřebě pronajímatele.
2. Za vodné a stočné se stanoví cena při ceně za 1 m³ vody rozúčtován vodárenskou organizací v poměru, v jakém je spotřeba nájemce ke spotřebě ostatních nájemců a k celkové spotřebě v domě, pronajímateli (správci objektu) za sledované období dle odpočtu vodoměru.
3. Cena za dodávku tepla se stanoví v poměru, v jakém je výměra pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla v domě.
4. Za užívání výtahu se sjednává cena ve výši odpovídající fakturaci dodavatele elektrické energie a poskytovatele servisních služeb. Nájemci je náklad na el. energii pro výtah a servis výtahu připadající na nebytové prostory rozúčtován v poměru plochy nebytového prostoru k celkové ploše obsazených nebytových prostor užívajících výtah v zúčtovací jednotce.
5. Za úklid společných prostor se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace poskytovatele úklidu. Nájemci je náklad na úklid společných prostor připadající na nebytové prostory rozúčtován v poměru plochy nebytového prostoru k celkové ploše obsazených nebytových prostor v zúčtovací jednotce.
6. Nájemce je povinen zálohově hradit služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši 12 240 Kč ročně, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku III.2. smlouvy.
7. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku.
8. Poplatky za odvoz odpadků (samost. popelnice), 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 zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze dohodou stran v písemné formě.
3. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 24.4.2012.

Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Frýdek-Místek na dobu 15dnů ode dne 25.4.2012 dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění.

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

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dne 1.7.2012.

Ve Frýdku-Místku dne: 18. VI. 2012

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek
Ing. Pavel Bužek

EVIDENČNÍ LIST č. 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostorů

Nájemce: Charita Frýdek-Místek

nebytové prostory nacházející se ve III.NP objektu č.p. 604, ul. Sadová, k.ú. Frýdek,
o celkové výměře 18,0 m²

Poř. č.	Druh místnosti	m ²	Sazba Kč/m ² /rok	Celkem nájemné/rok
1	kancelář	18,0	900	16 200
Celkem		18,0		16 200
Zálohy na služby:				
	el. energie			3 600
	vodné a stočné			1 200
	dodávku tepla			6 000
	výtah			240
	úklid společných prostor			1 200
Záloha na služby celkem (rok)				12 240

Roční úhrada za užívání nebytových prostor

včetně záloh na služby, celkem:

28 440 Kč

Měsíční úhrada za užívání nebytových prostor

včetně záloh na služby, celkem:

2 370 Kč

Ve Frýdku-Místku dne:

18. VI. 2012

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek
Ing. Petr Bužek

Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb ze dne
18.6. 2012

uzavřené mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,
se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148
IČ: 00296643,
DIČ CZ00296643
(dále jen „pronajímatel“)

a

Charitou Frýdek-Místek
se sídlem: F. Čejky 450, Frýdek-Místek
IČ: 45235201
(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedené změně týkající se pronájmu nebytových prostor o celkové výměře **18 m²** nacházejících se v III. NP objektu č.p. 604 ul. Sadová, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek (dále jen „prostory“).

I.

Čl. VIII. se ruší a nahrazuje se novým čl. VIII., který zní takto:

1. Nájemce je povinen zálohově hradit služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši **12 240 Kč ročně**, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku III. odst. 2. smlouvy.

2. Způsob rozúčtování služeb se sjednává dle Přílohy č. 2 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb. 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.

3. Poplatky za odvoz odpadků (samost. popelnice), telefon a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

II.

Ruší se veškeré odkazy na ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a veškeré odkazy na ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, případně jejich prováděcích předpisů. Zároveň se ruší veškerá ustanovení nájemní smlouvy, která jsou v rozporu s donucovacími ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájem se řídí od 1.1.2014 ustanoveními § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají nezměněny.

Dodatek č. 1 byl vystaven ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frýdku-Místku dne: 26. III. 2014

Ve Frýdku-Místku dne: 22. 04. 2014

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek
Ing. Pavel Bužek

DOHODA

o způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě
čp. 604, ul. Sadová ve Frýdku-Místku.

O způsobu rozúčtování služeb uvedených v Evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí smlouvy, uzavírá pronajímatel s nájemcem tuto dohodu:

1. **Dodávka tepla:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky číslo 372/2001 Sb. v platném znění. Na celkovém nákladu bude výše spotřební složky 50 % a výše základní složky 50%.
2. **Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domech.
3. **Dodávka elektrické energie:** cena za dodávku el. energie se stanoví dle odpočtu elektroměru v poměru, v jakém je spotřeba nájemce k vyúčtovanému nákladům pro nebytové prostory připadající na nebytové prostory.
4. **Osvětlení společných prostor:** náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor 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.
5. **Úklid společných prostor:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování.
6. **Provoz výtahu:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování, přičemž do ceny za užívání výtahu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro výtah, povinné odborné prohlídky výtahu a elektrických rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu a dále např. čištění a mazání výtahu, náklady na výměnu žárovek, běžné opravy a údržba, nátěry kabin a šachet, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.

Ve Frýdku-Místku dne: 26. III. 2014

Ve Frýdku-Místku dne: 22. IV. 2014

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Bc. Hana Kalužová

Charita Frýdek-Místek

Ing. Pavel Bužek

