

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č.363/01/01/10

5/2020

**1.město Bílovec**, se sídlem Bílovec, Slezské náměstí č.p.1, IČO 297755,  
bank.spojení Česká spořitelna a.s.Nový Jičín, č.ú.19-1761833319/0800  
zastoupené starostkou města **Ing.Sylvou Kováčikovou**,  
(dále jen **pronajímatel**)-na straně jedné

a

**2.p. Roman Šubert**, [REDACTED], IČ 48735876  
bytem, [REDACTED]  
(dále jen **nájemce**)-na straně druhé

Strany sub.1 a 2 dále též označovány společně jako "strany této smlouvy" se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zák.č.40/1964Sb.ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č.116/1990Sb.ve zněních pozdějších změn a doplňků na této

## n á j e m n í s m l o u v ě

### čl.I.

#### Předmět a účel smlouvy

**I.1.**Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy.

**I.2.**Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

### čl.II.

#### Předmět nájmu

**II.1.** Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je nebytový prostor č.1 v objektu domu č.p. 363/17 na ul. Ostravská v Bílovcu o celkové výměře 336 m<sup>2</sup>, sestávající z restaurace, kuchyně, sociálního zařízení v 1. nadzemním podlaží – o výměře 292 m<sup>2</sup>, dále ze skladových prostor, šatny a sociálního zařízení v 1. podzemním podlaží o výměře 44 m<sup>2</sup>, dle nákresu, který je součástí nájemní smlouvy.

### čl.III.

#### Účel nájmu

**III.1.**Účelem nájmu strany této smlouvy rozumí, za jakým účelem bude předmět nájmu užíván.

**III.2.**Předmět nájmu bude výlučně užíván **k provozování restaurace**, a to vlastním jménem a na svůj účet.

**III.3.**Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu dle čl.III.2 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

### čl.IV.

**IV.1.**Pronajímatel přenechává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

**IV.2.**Nájemce přebírá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

### čl.V.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

**V.1.**Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

**V.2.**Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s nájemcem kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toto zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu

bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

**V.3.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené zcizením a škody způsobené třetí osobou.

**V.4.** Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke **dni 01.01.2010**.

## **čl.VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

**VI.1.** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

**VI.2.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

**VI.3.** Nájemce je povinen uhradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem.

**VI.4.** Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru a poskytované pronajímatelem dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

**VI.5.** Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid a drobné opravy. Co je drobnou opravou je řádně specifikováno v platných právních předpisech.

**VI.6.** Nájemce nesmí přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu.

**VI.7.** Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu pronajatých nebytových prostorů z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Na svůj účet a způsobem uvedeným v platných právních předpisech vybaví prostory předepsanou hasební technikou a svými náklady zabezpečí naplnění nebo výměnu hasební techniky a zabezpečuje pro ni předepsané pravidelné revize a prohlídky.

**VI.8.** Nájemce se zavazuje zabezpečovat na vlastní náklady pravidelné revize a prohlídky u zařízení, která revize vyžadují a která byla pořízena na základě povolených zásadních úprav dle čl. VII.3., provedených nájemcem.

**VI.9.** Nájemce je povinen zajistit celoročně úklid chodníku před provozovnou, zejména pak odklizení sněhu v zimních měsících a dbát, aby byla zaručena bezpečnost při jeho používání.

**VI.10.** Jakýkoli zápočet iniciovaný nájemcem, kde předmětem zápočtu bude nájemné vzniklé dle této smlouvy, je platný pouze v případě souhlasu obou smluvních stran s tímto zápočtem. Tímto není dotčeno právo pronajímatele provést jednostranné započtení jakýchkoliv pohledávek věci nájemci.

**VI.11.** *Nájemce se zavazuje ke spolupráci s odborem kultury a sportu MěÚ Bílovec za účelem zajištění realizace jednotlivých akcí v objektu Domu kultury Bílovec dle požadavků.*

## **čl.VII.**

### **Stavební a jiné úpravy**

**VII.1.** Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v písemné žádosti nájemce.

**VII.2.** Souhlasu pronajímatele je rovněž zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačních zařízení.

**VII.3.** V souladu se schváleným postupem při provádění oprav rekonstrukcí nebytových prostor a v souladu s čl.VII.1.této smlouvy může být nájemci poskytnuta pronajímatelem za provedené úpravy finanční náhrada. Náhrada bude poskytována pouze za tzv.zásadní zásahy provedené do objektu, jako je např. elektrorozvod, plynovod, vodovod, plynofikace topení, vybudování WC, výměna oken a dveří apod.

**VII.4.** Nájemce, požadující finanční náhradu v souladu s předcházejícími odst.čl.VII. této smlouvy, musí do 3 měsíců po kolaudaci předložit pronajímateli vyúčtování, v opačném případě nárok na úhradu finančních prostředků vložených do stavebních úprav zaniká.

**VII.5.** Vlastní náhrada bude vyplácena až po ukončení nájemního vztahu, a to jen tehdy, budou-li provedené úpravy ještě funkční nebo bude jejich opotřebení odpovídat době využívání. Výše finanční náhrady se bude odvíjet od skutečných výdajů, vložených do úprav a rekonstrukcí a bude se snižovat o 10% za každý celý rok využití.

**VII.6.** Pronajímatel neprovádí na předmětu nájmu odpisy.

**čl.VIII.  
Nájemné**

**VIII.1.** Výše nájemného byla stanovena na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a v souladu s obecně závaznými předpisy a činí:

**měsíčně 14.560,-- Kč bez DPH**  
**ročně 174.720,-- Kč bez DPH**

Výše nájemného se zvyšuje o daň z přidané hodnoty v aktuální výši.

Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.

**VIII.2.** Úhrada nájemného se provádí vždy na jeden měsíc předem. Měsíční nájemné je splatné vždy předem, vždy do dvacátého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné placeno.

**VIII.3.** Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. Nový Jičín, č.ú.19-1761833319/0800, VS 9905363013.

**VIII.4.** V prvním roce nájemního vztahu poskytuje pronajímatel nájemci slevu na nájemném ve výši tří měsíčních nájmu, nájemce tedy není povinen hradit první tři měsíce nájemné. Toto ustanovení platí pouze za předpokladu, že nájemní vztah bude trvat minimálně jeden rok. Pokud by nájemní vztah skončil dříve než za jeden rok, sleva nebude poskytnuta a nájemce bude povinen uhradit nájem za první tři měsíce do 14-ti dnů po skončení nájemního vztahu (toto ustanovení je rozvazující podmínkou dle §36 zákona č.40/1964 Sb.)

**čl.IX.  
Záloha – kauce**

**IX.1.** Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, zálohu ve výši tříměsíčního nájemného a plateb za služby jakožto smluvní kauci, ze které mohou být uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele proti nájemci vzniklé z nájemního vztahu, zejména dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorech nebo společných prostorech atd.

*Kauce ve výši 110.916,-- Kč bude uhrazena na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. Nový Jičín, č.ú.19-1761833319/0800, VS 9907363013.*

**IX.2.** Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci či její část na úhradu své splatné pohledávky bez souhlasu nájemce. Pronajímatel nájemce o takovém použití kauce následně informuje, je-li mu pobyt nájemce znám.

**IX.3.** Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou kauci vrátit nájemci po odečtení všech dluhů nájemce proti pronajímateli. Dojde-li v průběhu nájemního vztahu k použití kauce pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele složit další kauci na účet pronajímatele, aby kauce odpovídala výši tříměsíčního nájemného a služeb. V případě, že nájemce tuto kauci neuhradí, tak je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**čl.X.  
Úhrada za služby a dodávku energií**

**X.1.** Nájemce je povinen hradit měsíční zálohu na služby poskytované pronajímatelem, a to: měsíční záloha na: roční:

- dodávku pitné vody	1.500,--Kč	18.000,--Kč
- dodávku elektrické energie	10.500,--Kč	126.000,--Kč
- dodávku tepla	7.000,--Kč	84.000,--Kč
- dodávka plynu	500,--Kč	6.000,--Kč

.....  
..  
**celkem :** 19.500,--Kč 234.000,--Kč

Dle § 36 odst. 11 zákona o DPH zálohy na služby poskytované s nájmem se nezahrnují do základu daně.

**X.2. Zálohy na služby a dodávku energií budou hrazeny vždy na jeden měsíc předem, vždy do dvacátého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou zálohy placeny, tzn. že první platbu záloh na služby za měsíce leden a únor 2010 nájemce uhradí do 20.01.2010.**

**Výše úhrady může být v souladu s právními předpisy nebo místními podmínkami upravena nově.**

**X.3.** Cenu všech ostatních služeb souvisejících s nájmem je nájemce povinen hradit dodavatelům těchto služeb a to na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavatelem těchto služeb.

Roční vyúčtování se provádí jednou ročně do 30 – ti dnů po obdržení poslední faktury od dodavatele těchto služeb.

Vyúčtování dodávky vody a elektrické energie bude provedeno na základě skutečné spotřeby zjištěné stanovenými měřidly (odpočtový vodoměr a elektroměr), umístěnými v prostorách Domu kultury na ul. Ostravská 363 v Bílovci, dodávka plynu určeného k provozu sporáků v kuchyni restaurace bude provedena na základě faktury od dodavatele. Vyúčtování dodávky tepla bude provedeno dle podlahové plochy nebytového prostoru.

**X.4.** Nedoplatky nebo přeplatky podle vyúčtování jsou splatné do patnácti dnů po doručení vyúčtování za příslušný kalendářní rok.

**X.5.** Po ročním přeúčtování služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit přiměřeně výši záloh na služby, přičemž při stanovení záloh na další období bude vycházet ze skutečné vyúčtované spotřeby období předcházejícího.

## **čl.XI.**

### **Úhrada za provedené úpravy**

**XI.1.** Nájemce činí nesporným, že v předmětu nájmu byla zbudována venkovní terasa předchozím nájemcem panem Pavlem Ruskem. Z důvodu ukončení nájemního vztahu s p. Pavlem Ruskem byl pronajímatel povinen uhradit p. Pavlu Ruskovi na vypořádání částku ve výši **89.726,- Kč** z titulu zhodnocení nemovitosti.

**XI.2.** Nájemce se zavazuje uhradit **pronajímateli** částku ve výši 89.726,-Kč na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. Nový Jičín, č.ú.19-1761833319/0800, **ve lhůtě do 31.12.2010**, a to ve dvanácti splátkách takto:

1. splátka: 31.01.2010 .....	7.477,--Kč
2. splátka: 28.02.2010 .....	7.477,--Kč
3. splátka: 31.03.2010 .....	7.477,--Kč
4. splátka: 30.04.2010 .....	7.477,--Kč
5. splátka: 31.05.2010 .....	7.477,--Kč
6. splátka: 30.06.2010 .....	7.477,--Kč
7. splátka: 31.07.2010 .....	7.477,--Kč
8. splátka: 31.08.2010 .....	7.477,--Kč
9. splátka: 30.09.2010 .....	7.477,--Kč
10. splátka: 31.10.2010 .....	7.477,--Kč
11. splátka: 30.11.2010 .....	7.477,--Kč
12. splátka: 31.12.2010 .....	7.479,--Kč
<b>CELKEM</b>	<b>89.726,--Kč</b>

**XI.3.** Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu nájemcem, tomuto uhradit jeho vynaložené prostředky na úhradu zhodnocení nemovitosti uvedené v předchozím odstavci tohoto článku, za předpokladu ukončení nájemního vztahu nájemcem, a dále za předpokladu, že provedené úpravy budou ještě funkční nebo bude jejich opotřebení odpovídat době využívání. Výše finanční náhrady se bude odvíjet od doby užívání předmětu nájmu nájemcem a bude se snižovat o 10% za každý, i započatý, rok nájemního vztahu.

## **čl.XII.**

### **Ustanovení obecná**

**XII.1.** Dojde-li ke změně cenových předpisů rozhodných pro stanovení výše nájemného nebo ke změně výše nájemného rozhodnutím příslušného orgánu města, tedy rady nebo zastupitelstva města Bílovce, bude nájemní smlouva změněna písemným v řadě očíslovaným dodatkem.

Nájemné bude každoročně nadvyšováno o míru inflace předcházejícího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem a to do jednoho měsíce od jeho vyhlášení.

**XII.2.**Jestliže nájemce v rozmezí jednoho roku dvakrát nezaplatí měsíční nájemné nebo měsíční zálohy na služby v termínu sjednaném v této nájemní smlouvě, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce je povinen nebytový prostor vyklidit do třiceti dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Pokud tak neučiní, bude nebytový prostor vyklizen na jeho náklady.

**XII.3.**Nájemce je povinen uhradit i poměrnou část nájemného a záloh za služby a dodávku energií za měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl.

Tato platba musí být provedena do patnácti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

### čl.XIII.

#### Smluvní pokuty

**XIII.1.**V případě, že nájemce nezaplatí nájemné nebo zálohy na služby a dodávku energií v termínu uvedeném v ust.čl.VIII.2. a IX.2., je nájemce **povinen** zaplatit smluvní pokutu.

**XIII.2.**Smluvní pokuta při prodlení v zaplacení nájemného činí **0,2%** z výše měsíčního nájemného za každý den prodlení.

**XIII.3.**Smluvní pokuta při prodlení v zaplacení záloh na služby a dodávky energií činí **0,2 %** z výše měsíčních záloh na služby a dodávku energií za každý den prodlení.

**XIII.4.**Ustanovením o smluvní pokutě není dotčena případná náhrada škody.

### čl.XIV.

#### Doba trvání smlouvy

**XIV.1.**Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.01.2010.**

**XIV.2.**Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

### čl.XV.

#### Ustanovení přechodná a závěrečná

**XV.1.**Nabídka nájmu předmětného nebytového prostoru byla, dle § 41 zákona č.128/2000Sb., řádně vyvěšena od 16.09.2009 do 02.10.2009 a pronájem nebytového prostoru byl schválen na 61. schůzi rady města Bílovec dne 10.11.2009 usnesením č.jedn RM/61/1658 b).

**XV.2.**Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit formou písemného dodatku.

**XV.3.**V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovení jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

**XV.4.**Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.

**XV.5.**Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č.116/1990Sb.,v platném znění.

**XV.6.**Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

v Bílovci dne: 22.12.2009

v Bílovci dne: 22.12.2009

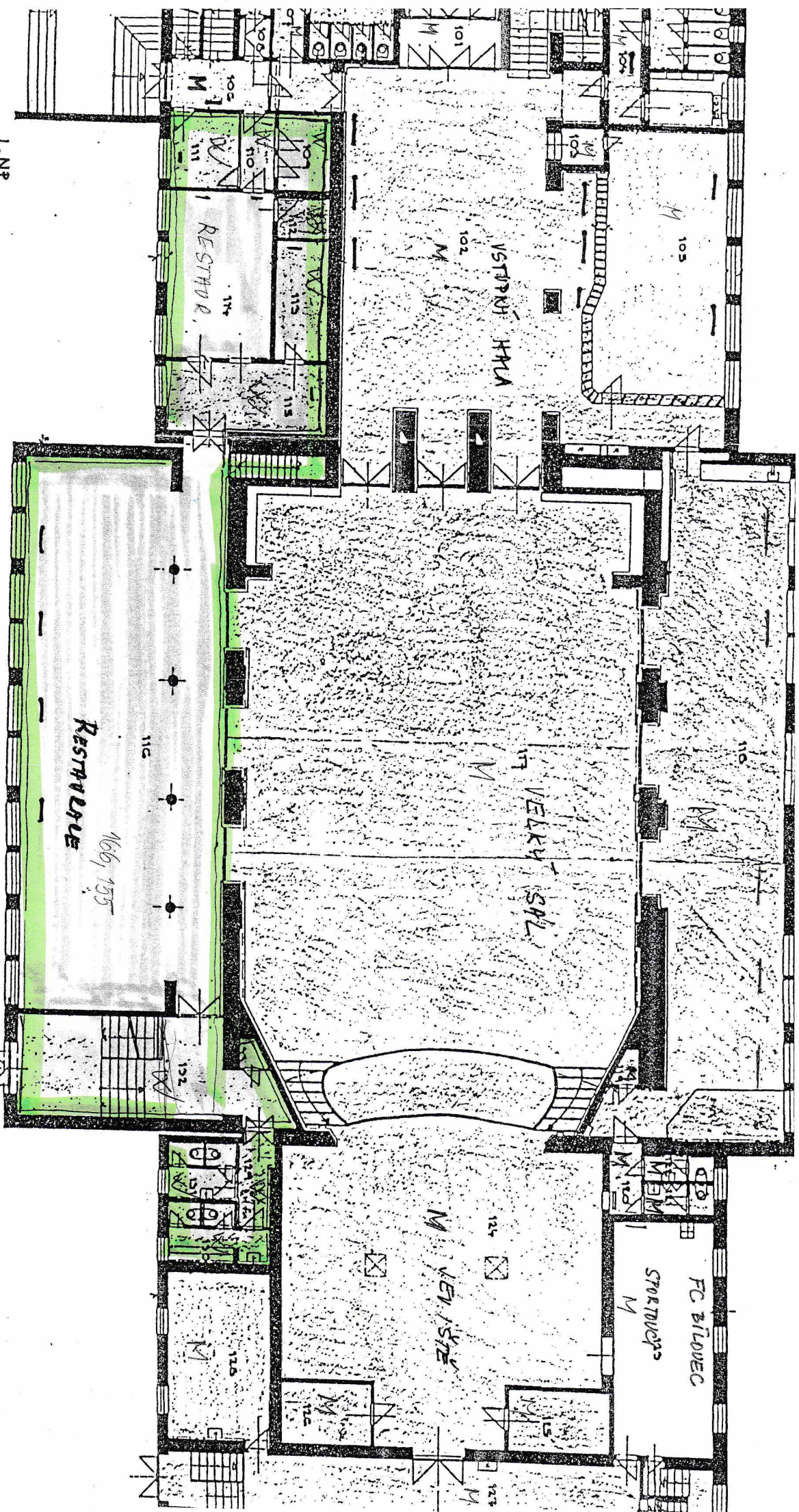


za pronajímatele město  
Bílovec  
**Ing.Sylva Kováčiková**  
starostka města



nájemce  
**Roman Šubert**

Město Bílovec  
Slezské náměstí 1  
743 01 Bílovec 16



1. NP

SKLAD, SÁTKY

14,0

109	SKLAD	5,67	115	CHODBA	15,8
110	CHODBA	3,8	116	RESTORACE	106,2
111	KUCHYŇ	7,54	119	PŘÍPRAVA	4,9
112	PŘÍPRAVA	2,9	130	WC	7,83
113	SKLAD	8,84	131	WC	6,12
114	KUCHYŇ	25,8	132	CHODBA	36,1
			133	KUCHYŇ	1,0