



Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 07.05.2018

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících a § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku MMF-M Ing. Bc. Hanou Kalužovou

se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

IČO : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Danielem Pavkem

se sídlem: [REDACTED]

IČO: 72998920

(dále jen „nájemce“)

A)

Výše uvedené smluvní strany se dohodly s ohledem na nutnost aktualizace Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 07.05.2018 (dále jen „smlouva“) z důvodu změny na straně pronajímatele na vyhotovení tzv. nového znění smlouvy. Smlouva bude znít tedy nyní takto:

I.
PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 306/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 459 m², jehož součástí je stavba budovy č.p. 36, občanská vybavenost, ul. Příborská (dále jen „budova“), vše k.ú. Lysůvky, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Lysůvky, na listu vlastnictví č. 1.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v budově o celkové výměře **459 m²** (dále jen „nebytové prostory“), včetně následujícího vybavení:

- Elektrický bojler
- Kotel na peletky
- Výtah na pivo
- Žumpa z monolitického i montovaného betonu
- Zatahovací opona
- Jeviště
- Sociální zařízení (WC, umyvadla)

3. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a v půdorysu budovy, který tvoří přílohu č. 2. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s vydaným živnostenským oprávněním - **provozování pohostinské činnosti**.
2. Změnit výše dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu - stavebního úřadu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Celková roční výše nájemného činí **60 000 Kč**.
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. ve výši **5 000 Kč** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDACTED] a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele.
3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Splátkový kalendář vystavuje pronajímatel jednostranným písemným úkonem do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy, poté vždy na příslušný kalendářní rok do 28.2. příslušného roku. Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány.
4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je procento inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.
5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- 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 hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění),
- umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,

- v případě doručení výpovědi pronajaté nebytové prostory včetně vybavení nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – čisté, vyklizené, vybiřené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- **po dobu užívání provádět na vlastní náklady pravidelné kontroly a revize plynu, elektroinstalace, hromosvodu, komínu, hasících přístrojů a elektrospotřebičů,**
- **předávat kopie vyhotovených zpráv o kontrolách, revizích apod. pronajímateli (oddělení správy budov odboru správy obecního majetku),**
- **po dobu užívání provádět 2 x ročně čištění komínu,**
- **po dobu užívání nebytových prostor zajistit na své náklady min. 1 x ročně vývoz jímky a vyčištění jímky,**
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu tuto skutečnost projednat před započatím prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, v případě porušení výše uvedené 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 způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů **v tříměsíční** výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

a) užívá-li nájemce pronajaté nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých nebytových prostor a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajaté nebytové prostory užíval řádně,

b) užívá-li nájemce pronajaté nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatých prostor a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

c) nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,

d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do užívání jiné osoby pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s výjimkou uvedenou v odst. 2 tohoto článku. Toto ustanovení se týká i účastníků smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.
2. Nájemce je povinen umožnit 1 x měsíčně užívání části nebytových prostor (sál) členům osadního výboru Zelinkovice, a to tak, aby se schůze osadního výboru mohli účastnit i občané Zelinkovic. Termín schůze bude sjednán po předchozí domluvě. Nájemce je povinen umožnit po předchozí domluvě užívání nebytových prostor pronajímateli v případě jím pořádané společenské či kulturní akce (plesy, karnevaly apod.).
3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit prostor proti vloupání a dodržovat v pronajatých prostorách protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v prostorách.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí nemovitosti, v níž se nachází pronajaté prostory a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozí věty do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.
7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách v souladu s právními předpisy.
8. Pokud by chtěl nájemce umístit v nebytových prostorách (zejména v sále) na podlahu koberec, není oprávněn jej trvale k podlaze připevnit (např. přilepit) a je povinen zajistit, aby v případě potřeby bylo možné koberec kdykoli odstranit (např. při pořádání plesů, dětských karnevalů, atd.). V případě porušení této povinnosti nájemce odpovídá za škodu tímto jednáním způsobenou, zejména za poškození podlahy.
9. 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 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
10. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
11. Nájemce může nemovitost, kde se nachází pronajaté nebytové prostory opatřit reklamním štítem, návštěvím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 12. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. např. přerušování živnosti, ukončení živnosti, změna v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 dnů od okamžiku změny. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit náhradu škody, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikne na straně pronajímatele. Pro případ, že nájemce poruší dohodnutou oznamovací povinnost týkající se změny plátce DPH a povinnosti úhrady této daně z přidané hodnoty, je povinen pronajímateli zaplatit vzniklou škodu ve výši neodvedené daně z přidané hodnoty, doměření daňové povinnosti, vyúčtovaného penále ze strany finančního úřadu za pozdní platbu daňové povinnosti.**

VII.**SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY**

Nájemce bere na vědomí, že součástí nájemní smlouvy **není poskytování služeb**. Nájemce je povinen zabezpečit si dodávku služeb na základě **vlastního smluvního vztahu s dodavatelem služeb, s výjimkou služby dodávky vody**, kde dojde k uzavření smlouvy o dodávce služby mezi statutárním městem Frýdek-Místek jako odběratelem a společností Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. jako dodavatelem služby. **Nájemce bude u dodavatele této služby hlášen jako plátcem a zavazuje se hradit faktury za poskytnutí služby přímo dodavatelovi služby dle podmínek uvedených ve smlouvě o dodávce služby. Pro případ, že nájemce poruší tuto povinnost, tj. povinnost hradit faktury za dodávku uvedené služby dodavatelovi, je povinen zaplatit případný vzniklý dluh pronajímateli včetně úroků z prodlení či škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s prodlením nájemce s úhradou faktur.**

VIII.**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

B)

1. Tento dodatek podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tento dodatek nejpozději do 30 dnů od jeho uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.
2. Osobní údaje uvedené v tomto dodatku jsou zpracovávány v souladu s nařízením 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). Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.
3. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek uzavřít tento dodatek dne 22.11.2018. Záměr statutárního města Frýdek-Místek uzavřít tento dodatek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 26.11.2018.
4. Tento dodatek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.
5. Tento dodatek je uzavřen okamžikem jeho podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

6. Součástí tohoto dodatku jsou přílohy č. 1 a č. 2, specifikované blíže v textu dodatku, které se tímto stávají nedílnou součástí smlouvy.

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Daniel Pavelec

Ing. Bc. Hana Kalužová

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: Daniel Pavelec

Místo: Příborská č.p. 36, k.ú. Lysůvky

Druh místnosti	m²
celý objekt	459
celkem	459
N Á J E M N É	
Roční nájemné bez DPH	60 000
Měsíční nájemné bez DPH	5 000

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek**Daniel Pavelec**

Ing. Bc. Hana Kalužová