

Smlouva o nájmu nebytového prostoru sloužícího podnikání

(dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, PSČ 742 21

zastoupené Ing. Kamilem Žákem, vedoucím odboru majetku města,

IČ: 00298077, DIČ: CZ00298077

bankovní spojení: Moneta Money Bank, č.ú. 50331764/0600

Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku

(dále jen pronajímatel)

a

Oldřiška Galiová, se sídlem v Kopřivnici, Tyršova 844/10, PSČ 742 21

IČ: 43577181, DIČ: CZ 6860050857

bankovní spojení: Česká spořitelna, č. ú. 5534147309/0800

Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku

(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru sloužícího podnikání:

I. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (§ 2302 a následující).

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku p.č. 103 v k.ú. a obci Kopřivnice**, jehož součástí je budova – **bytový dům č.p. 891**, na ulici Obránců míru v Kopřivnici. Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Kopřivnice jako vlastnictví pronajímatele.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytový prostor **sestavující se ze 4 místností o celkové výměře 75,67 m²**, nacházejí **v přízemí** budovy uvedené v odstavci 1. tohoto článku. Nájemce je oprávněn užívat jej v souladu s níže sjednaným účelem nájmu.
3. Záměr pronajmout tento nebytový prostor byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 19.12.2018 do 07.01.2019.
4. O nájmu tohoto nebytového prostoru (ceně nájmu, předmětu nájmu a osobě nájemce) ve vztahu k uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 4. schůzi, konané dne 15.01.2019 usnesením číslo 153.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor dobře znám dále prohlašuje, že je ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedený nebytový prostor užívat za účelem provozování „Studia spánku“ - prodej nábytku a vybavení do domácnosti (zejména postelí, roštů, matrací apod.) v souladu s vydaným živnostenským oprávněním.

2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Nájemce se zavazuje, že touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor uvede na svůj náklad do stavu vyhovujícího pro sjednaný účel nájmu, a to nejpozději **do 31.03.2019**.
4. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zabezpečit změnu užívání předmětného nebytového prostoru u příslušných orgánů státní správy.

IV. Zákaz podnájmu

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory do podnájmu dalším osobám.

V. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.02.2019**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu. Tím není dotčeno ustanovení odst. 4 tohoto článku.
3. Výpovědní doba s výjimkou případu uvedeného níže v odst. 4 je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodloužení nájmu o více než jeden měsíc s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo úpadek nájemce podle insolvenčního zákona, činí výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI. Jistota

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., **č. ú.: 6015-1767241349/0800** jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **18.918 Kč s variabilním symbolem 417419**. Jistota slouží k zajištění nájemného, včetně úroku z prodloužení a k zajištění jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem nebo jeho ukončením (např. náhrada škody, bezdůvodné obohacení v případě nevyklizení nebytového prostoru po ukončení nájmu apod.) bez ohledu na to, zda jsou tyto nároky přiznány vykonatelným rozhodnutím nebo nájemcem písemně uznány. Na úhradu uvedených splatných pohledávek je pronajímatel oprávněn použít prostředky jistoty. Pokud na úhradu splatné pohledávky pronajímatel použije prostředky jistoty, bude pohledávka považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použití prostředky jistoty na úhradu splatné pohledávky je oprávněním nikoliv povinností pronajímatele.
2. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. V případě, že tak nájemce neučiní, bude porušení této povinnosti důvodem k výpovědi z nájmu.
3. Za oznámení pronajímatele o čerpání jistoty se považuje i písemná upomínka, ve které pronajímatel uvede, že použije k úhradě dluhu prostředky jistoty, pokud tak neučiní nájemce v dodatečné lhůtě, za předpokladu, že nájemce na základě takové upomínky dluh neuhradí sám.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli, pokud se při předání nebytového prostoru nedohodnou jinak.

VII. Nájemné, splatnost

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru vymezeného v této smlouvě nájemné v následující výši: za nebytový prostor o celkové výměře 75,67 m² v sazbě **1.000,00 Kč/m²/rok**, celkem tedy **75.670,00 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách ve výši **6.306,00 Kč**, splatných vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se platí nájemné převodem na účet pronajímatele vedený u **Moneta Money bank, č.ú. 50331764/0600 s uvedením variabilního symbolu 417 419**.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro první zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VII., odstavci 1. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem a doručení oznámení o zvýšení nájemného. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy.
3. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

VIII. Úhrady za služby, splatnost

1. Dodávku elektrické energie, případně plynu si nájemce zajistí sám na vlastní náklady, prostřednictvím smluv uzavřených s jednotlivými dodavateli energií.
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. úhrady za vodné, stočné, teplo a ostatní služby (spotřebu el.energie - osvětlení společných prostor, drobné opravy apod.). Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh, jejichž výše je uvedena ve výpočtovém listu.
3. Služby nejsou považovány za zdanitelné plnění (DPH):
 - dodávka vody se pro účely zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů dle §13, odst. 10, písm. d) nepovažuje za dodávku zboží
 - poskytnutí služeb se pro účely zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů dle §14 odst. 5, písm. e) nepovažuje za poskytnutí služeb.
4. Dodávka tepla a teplé vody není považována za zdanitelné plnění:
pro účely zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů dle §13, odst. 10, písm. d) se nepovažuje za dodávku zboží.
5. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování je nájemce povinen písemně (popř. e-mailem) hlásit neprodleně pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje odbor majetku města.
6. Zálohy na poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok.
 - *Teplo a teplá voda: rozúčtování nákladů dle platné právní úpravy.*
 - *Vodné, stočné: spotřeba vody bude stanovena ze skutečně naměřené spotřeby na poměrovém měřidle. Tato spotřeba bude rozdělena v poměru podle počtu osob využívajících sociální zařízení.*
7. Zálohy na služby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohy jsou splatné v měsíčních splátkách spolu s nájemným, tj. vždy **k poslednímu dni příslušného měsíce** převodem na účet pronajímatele vedený u **Moneta Money bank, č.ú. 50331764/0600 s uvedením variabilního symbolu 417 419**.

8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh za služby s nájmem spojených, a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií a služeb, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, apod. tak, aby odpovídaly spotřebě nájemce.
9. Úhrada záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění objektu uvedeného v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby uvedené v článku VIII. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávky pitné vody o této skutečnosti informovat nájemce ihned, jakmile se o této skutečnosti dozví od dodavatele. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energetických zdrojích.
4. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.

X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny opravy a údržbu v pronajatých nebytových prostorách, včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení a nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
3. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud později nebude dohodnuto jinak, nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronajímané nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřípustné.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor, vyjma běžného opotřebení.
6. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých obecně závazných předpisů vztahujících se k činnosti, která je účelem nájmu, zejména předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny a protipožární ochrany. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí elektrických zařízení nacházejících se v této smlouvou pronajímaném nebytové prostoru. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy).
7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č.p. 891 v k.ú. Kopřivnice a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaného nebytového prostoru a umožnit mu přístup do tohoto prostoru za účelem provedení kontroly nebytového prostoru.
9. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změna adresy sídla, změnu korespondenční adresy, datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH apod.
10. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
11. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vstupu do objektu č.p. 891 vhodné označení.
12. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu dle platných právních předpisů.

XI. Skončení nájmu

1. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nebytový prostor bude předán nájemcem vyklizený, uklizený a čistě bíle vymalovaný nebo po dohodě s pronajímatelem při předání nebytového prostoru ponechat v nebytovém prostoru adekvátní množství bílé malířské nátěrové hmoty odpovídající velikosti nebytového prostoru.
2. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodloužení s předáním nebytového prostoru pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodloužení.
3. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
4. Smluvní strany se pro případ výpovědi ze strany pronajímatele dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím případné zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

XII. Ostatní ujednání

1. Pro případ prodloužení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16.10.2013, kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodloužení s úhradami touto smlouvou sjednaných plateb a poskytnuté plnění nebude stačit na splnění všech závazků, bude poskytnutým plněním splněn závazek nejdříve splatný, a to nejdříve jeho jistina v pořadí (nájemné, zálohy na služby, vyúčtování služeb, škody,...) a až po té příslušenství pohledávky (úroky z prodloužení, smluvní pokuty, náklady spojené s vymáháním pohledávky,...), přičemž se sjednává, že příslušenství pohledávky nebude dále úročeno.
3. Vystaví-li některá smluvní strana druhé smluvní straně potvrzení o splnění dluhu splatného podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve nebo že bylo vyrovnáno také příslušenství dluhu.

XIII. Závěrečná ujednání

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy, které se vztahují k předmětnému nájmu.
4. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání je vyhotovena ve 2 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění; smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel.

Příloha: výpočtový list

Kopřivnice

Kopřivnice

.....
Ing. Kamil Žák
vedoucí odboru majetku města

.....
Oldřiška Galiová
nájemce