

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi:

**statutárním městem Frýdek–Místek,**

zastoupené: Ing. Bc. Hanou Kalužovou

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148, 738 22

IČ : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

**OK JEONG s.r.o.**

se sídlem: Drahojeblova 1019/27, Libeň, 190 00 Praha 9

IČ: 043 81 998

**č.ú.:**

(dále jen „nájemce“)

### I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 67 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 250 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 49, k.ú. Frýdek, obec Frýdek –Místek, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, na listu vlastnictví č. 1.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory o celkové výměře **15,84 m<sup>2</sup>** nacházející se v I. PP objektu č.p. 49, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek (dále jen „prostory“).
3. Přesná specifikace výše uvedeného prostoru je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

### II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce užíval pronajaté prostory za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s vydaným živnostenským oprávněním, a to k provozu sociálního zařízení k přilehlé restaurace (umývárna, WC). Změnu účelu užívání je nájemce

povinen provést na vlastní náklady s doložením stanovisek příslušných organizací (stanoviska OHS a PO).

2. Změnit dohodnutý účel užívání 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. Výše nájemného byla dohodnuta takto:

- za prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 15,84 m<sup>2</sup> celkem částka v roční výši **12 672 Kč** bez příslušné sazby DPH.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne běžného měsíce v roce, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. ve výši **1 056 Kč** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDAKCE], a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné na období od **1.1.2016 do 31.1.2016** ve výši **1056 Kč** je splatné do 7 dnů od účinnosti nájemní smlouvy na účet pronajímatele.

3. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů, splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány.

Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDAKCE].

4. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12.2016.

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.

5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 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 prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté 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 prostor (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použije ustanovení § 5 a 6 zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb. kterým se provádí občanský zákoník),
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití prostor,
- v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybitené nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě,
- 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 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 počíná dne **1.1.2016** a sjednává se na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v tříměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta 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 pronajatý prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatého prostoru a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajatý prostor užíval řádně,

b) užívá-li nájemce pronajatý prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatého prostoru 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 není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do užívání ani účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb. či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken, výloh, popř. dveří. V případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

5. 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.

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 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku III. odst. 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 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy.

8. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. např. přerušeni 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

1. V zájmu řádného užívání prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel neposkytne po dobu odpovídající době nájmu žádné služby.
2. Nájemce je povinen zabezpečit si požadované služby na základě **vlastního smluvního vztahu s dodavatelem služeb.**

## VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
3. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5, odst. 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 13c odst. 1 písm. c) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této smlouvy, pro její projednání v orgánech statutárního města a pro zveřejnění přijatých usnesení orgánů města prostřednictvím internetu a místního tisku.
4. Rada města Frýdek–Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, dne 24.11.2015. Záměr statutárního města Frýdek–Místek pronajmout uvedené nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 26.11.2015.
5. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne **1.1.2016.**

Ve Frýdku-Místku dne: 29. XII. 2015

Ve Frýdku-Místku dne: 29. XII. 2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

OK JEONG s.r.o.

Ing. Bc. Hana Kalužová  
vedoucí odboru SOM

Geun Jeong Park  
jednatel

**EVIDENČNÍ LIST Č.: 1**  
pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **OK JEONG s.r.o.**

Místo: I. PP objektu č.p. 49, Zámecké náměstím k.ú. Frýdek

Poř.č.	Druh místnosti	m <sup>2</sup>	Kč
1	sklad	1,49	
2.	WC	1,82	
3.	WC	2,37	
4.	chodba	10,16	
Celkem		15,84	
<b>N Á J E M N É</b>			
Sazba za m <sup>2</sup> /rok bez DPH			800
Roční nájemné bez DPH			12 672
<b>Měsíční nájemné bez DPH</b>			<b>1052</b>

Ve Frýdku-Místku dne: 29. XII. 2015

Ve Frýdku-Místku dne: 29. XII. 2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

OK JEONG s.r.o.

Ing. Bc. Hana Kalužová  
vedoucí odboru SOM

Geun Jeong Park  
jednatel