

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

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

statutárním městem Frýdek–Místek

zastoupeným primátorem Ing. Radimem Vrbatou
se sídlem: Frýdek–Místek, Radniční 1148, 738 22

IČ : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Hanou Ševčíkovou

se sídlem: [REDAKCE] 739 01 Baška

IČ: 66914515

č.ú.: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 18/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 563 m², jehož součástí je stavba budovy č.p. 10, obč. vyb., 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 43,6 m² nacházející se v I. NP budovy č.p. 10, ul. Radniční, 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 vyznačena vyšrafováním v pasportu jako místnosti 1.20 a 1.21, který tvoří přílohu č. 2, přičemž obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory byly ke dni uzavření tohoto nájemního vztahu užívány jako provozovna cestovní kanceláře.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce užíval pronajaté prostory za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s vydaným živnostenským oprávněním a to ke zřízení prodejny se zdravou výživou. Změnu účelu užívání je nájemce povinen provést na vlastní náklady s doložením stanovisek příslušných organizací (stanoviska OHS a PO).

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:

- za prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře **43,6 m²** celkem částka v roční výši **109 224 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 **9 102 Kč** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDACTED], a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné vč. záloh na služby na období od **1.2.2015 do 28.2.2015 ve výši 9 172 Kč** je splatné při podpisu nájemní smlouvy na účet pronajímatele.

3. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením splátkového kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se splátkového kalendáře.

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 [REDACTED].

4. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12.2015.

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 užíváním prostor,
- 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, vybílené 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 započítím 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.

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 **1.2.2015** a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě. Zákonná výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:
 - a) nájemce neuposlechne písemné výzvy pronajímatele učiněné z důvodu a způsobem dle § 2228 odst. 1 zák. 89/2012 Sb.,

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., v platném znění, 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.

9. Nájemce je oprávněn užívat místnost WC v budově č.p. 10 (označené v příloze č. 1 jako místnost č. 1.05) spolu s ostatními nájemci nebytových prostor v budově č.p. 10.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu tyto služby:

- **dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod**
- **osvětlení 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.

4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.

5. Nájemce bere na vědomí, že součástí služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s nájmem, **není dodávka el. energie a odvoz odpadu**. Nájemce je povinen zabezpečit si dodávku el. energie a odvoz odpadu na základě **vlastního smluvního vztahu s dodavatelem el. energie**.

VIII. CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Nájemce je povinen zálohově hradit za úhrady služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši **70 Kč měsíčně**, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku III.2. smlouvy. Daňovým dokladem je platební kalendář, který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením platebního kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se platebního kalendáře.

2. Způsob rozúčtování služeb:

1. Za **dodávku vody** se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace dodavatele. Nájemci je náklad na studenou pitnou vodu a stočné rozúčtován poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů v zúčtovací jednotce.

Náklad na spotřebu vody na WC (viz. čl. VI., odst. 9.) bude rozpočten mezi jednotlivé uživatele nebyt. prostor v domě č.p. 10 užívajících toto WC rovným dílem.

3. Za **osvětlení společných prostor** se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace dodavatele. Nájemci je náklad na el. energii společných prostor připadající na nebytové prostory rozúčtován v poměru počtu nebytových prostor v objektu.

4. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

4. Poplatky za telefon a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavatelem požadovaných služeb.

IX. 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, v platném znění 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 dne 27.11.2014. Záměr statutárního města Frýdek–Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 28.11.2014.

5. O uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb rozhodla Rada města Frýdku-Místku dne 27.1.2015.

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

7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne **1.2.2015**.

Ve Frýdku-Místku dne: 29.1.2015

Ve Frýdku-Místku dne: 29.1.2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Radim Vrbata

primátor

Hana Ševčíková

EVIDENČNÍ LIST Č.: 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **Hana Ševčíková**

Místo: v objektu obč. vyb. č.p. 10, ul. Radniční na pozemku p.č. 18/1 zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Frýdek, obec Frýdek – Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč
1	prodejna	36,9	
2	sklad	6,70	
N Á J E M N É			
Sazba za m ² /rok bez DPH			2 505 ,00
Roční nájemné bez DPH			109 218,00
Roční nájemné bez DPH (zaokrouhleno)			109 224,00
Měsíční nájemné bez DPH			9 102,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby s DPH			840 ,00
dodávka vody			720,00
osvětlení společných prostor			120,00
Měsíční záloha na služby s DPH			70,00
dodávka vody			60,00
osvětlení společných prostor			10,00
CELKEM = N Á J E M N É + S L U Ž B Y			
Roční nájemné bez DPH+ služby s DPH			109 224+840
Celkem			110 0064,00
Měsíční nájemné bez DPH+ služby s DPH			9102+70
Celkem			9 172,00

Ve Frýdku-Místku dne: 29.1.2015

Ve Frýdku-Místku dne: 29.1.2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Radim Vrbata
primátor

Hana Ševčíková

