



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

2019/MaI/000286/SML

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu se § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Smluvní strany

- Město Frýdlant nad Ostravicí**, zastoupené starostkou města RNDr. Helenou Pešatovou
IČO 29 66 51
Bankovní spojení : Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek,
Č.ú.: 19-1322-781/0100, KS 308, VS 5213200035
(dále jen pronajímatel)
- Paní Lenka Vévodová**, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Frýdlant nad Ostravicí, [REDACTED]
[REDACTED] : [REDACTED]
IČ 71878173, výpis ze živnostenského rejstříku ze dne 14.04.2006, vydaný Městským úřadem
Frýdlant nad Ostravicí
(dále jen nájemce)

II.

Předmět a účel nájmu

- Město Frýdlant nad Ostravicí je výlučným vlastníkem nemovitosti - domu č.p. 308 stojícího na pozemku parc.č. 880 v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí na ul. Hlavní, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 1. V domě se nacházejí níže uvedený prostor k podnikání, který je předmětem nájmu dle této smlouvy.
- Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání v domě č.p. 308, ul. Hlavní, Frýdlant n.O., nacházející se v I. NP se vstupem z ul. Hlavní, o celkovém počtu 3 místností o celkové výměře 31 m² za účelem provozování prodejny textilní galanterie. Prostor sloužící k podnikání je blíže specifikovaný v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1).
- Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem III. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.
- Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorách je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2) je kopie dokladu o podnikatelském oprávnění nájemce.

III.

Výše a splatnost nájemného a ceny služeb

- Nájemné za pronajatý prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou ve výši 67.200,- Kč/rok. Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor činí 5.600,- Kč (slovy : pět tisíc šest set korun českých) a bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne příslušného

měsíce.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku 1. 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 % inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

3. Nájemce se zavazuje hradit služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání. Cena služeb poskytovaných pronajímatelem bude nájemci účtována zpravidla čtvrtletně na základě vyúčtování, které obdrží pronajímatel od dodavatelů subjektů takto:

- vodné a stočné bude vyúčtováno na základě přílohy č. 12 vyhl. č. 428/2001 Sb., v platném znění — podle účelu užívání nebytového prostoru a počtu uživatelů,

- srážková voda bude účtována v rozsahu poměru výměry nebytových prostor užívaných nájemcem k celkové výměře nebytových prostor domu.

Nájemce se zavazuje, že pro účely vyúčtování služeb sdělí pronajímateli provozní dobu a počet osob zabezpečujících služby v pronajatých nebytových prostorách včetně jejich změn, a to do 8 dnů od zahájení provozu a dále do 8 dnů při každé změně těchto údajů.

4. Náklady na teplo budou nájemci vyúčtovány jednou ročně po dodání podkladů k fakturaci na základě provedených odečtů měřičů tepla. Nájemce bude hradit spolu s měsíčním nájmem zálohu na teplo ve výši 1.000,- Kč/měsíc.

5. Ostatní služby, a to dodávku el. energie a úklid pronajatých prostor, odvoz odpadků a telekomunikační služby bude hradit nájemce na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli těchto služeb.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem **01.01.2020 a sjednává se na dobu neurčitou.**

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě tři měsíce, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

3. Nájemní vztah může být ukončen na základě oboustranné dohody.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu, zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je povinen.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku studené vody a tepla.

3. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemci za vzniklou škodu.

4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provedení oprav a údržby, k nimž je povinen. Termín prohlídky, opravy či údržby je pronajímatel povinen oznámit nájemci v dostatečném časovém předstihu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v čl. II. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit sjednané nájemné.
3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v prostoru sloužícím pro podnikání související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení ve vlastnictví pronajímatele, zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, a žaluzií. Dále pak výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek a výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Za drobné opravy se dále považují opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, vodovodních baterií, opravy umyvadel, van, dřezů a splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Nájemce je povinen chránit pronajatý prostor před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
5. Nájemce může provádět stavební úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na své náklady s podmínkou uvedení předmětu nájmu do původního stavu při ukončení nájemního vztahu, bude-li to pronajímatel požadovat.
6. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit v přiměřeném rozsahu na fasádě domu č.p. 308 štíty, návěští či podobná znamení, a to po dohodě s pronajímatelem.
7. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jejich část do podnájmu třetím osobám.
8. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během doby nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celoročního nájemného za každý den prodlení až do doby řádného odevzdání prostor.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny na předmětu nájmu bez ohledu na příčiny jejich vzniku.
10. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemce v něm umístěného.
11. Nájemce je povinen zásobovat prostor sloužící k podnikání zbožím výhradně z parkoviště zadní části objektu čp. 308.

VII. Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:
 - a) Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně).
 - b) ba) s požárně nebezpečnými místy,
bb) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
bc) s umístěním ohlašovacího požáru,
bd) s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
be) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

4. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

VIII.

Ustanovení závěrečná

1. Nájemce podpisem této smlouvy zároveň souhlasí ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, se zpracováním výše uvedených údajů uvedených v záhlaví smlouvy, kterými jsou jméno, příjmení, adresa, datum narození pro účely této smlouvy a pro účely evidence nájemců. Nájemce uděluje souhlas dle výše uvedeného odstavce do dne zániku práv a závazků mezi nájemcem a Městem Frýdlant nad Ostravicí z této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že osobní údaje uvedené v záhlaví tohoto dodatku smlouvy poskytnuté Městu Frýdlantu nad Ostravicí jsou pravdivé a přesné. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Městu Frýdlant nad Ostravicí jakoukoliv změnu těchto údajů.

2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.

3. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 03.10.2019 do 18.10.2019 na úřední desce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí. Nájem předmětného prostoru sloužícího k podnikání byl projednán a schválen za podmínek uvedených v této smlouvě na jednání rady města dne 25.11.2019 usnesením č. 25/10.10.

4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.

5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech účastníků.

Ve Frýdlantě nad Ostravicí dne : 17.12.2019

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
p. Lenka Vévodová