

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. 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. Janou Masciuchovou

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

IČO : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

**společností Wrap Up s.r.o.**

zastoupenou jednatelkou ■■■■■■■■■■

se sídlem: Jana Trčky 1781, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí

IČO: 01927094

DIČ: CZ01927094

(dále jen „nájemce“)

**I.  
PŘEDMĚT NÁJMU**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 74 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba budovy č.p. 54, ul. Zámecká (dále jen „budova“), zapsáno 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 nebytové prostory, nacházející se v I. NP budovy, o celkové výměře 52,82 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“), včetně vybavení.

3. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a vyznačena v pasportu – půdorysu I. NP budovy, který je přílohou č. 2, přičemž obě přílohy jsou nedílné součástí této smlouvy. Vybavení prostor je uvedeno v Zápisu o předání a převzetí prostor.

**II.  
ÚČEL UŽÍVÁNÍ**

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem jeho podnikatelské činnosti v souladu s vydaným živnostenským oprávněním jako **sklad a provozní plochu**.

2. Jelikož nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat jako sklad, je nutno změnit účel užívání nebytových prostor dle zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s účelem nájmu, specifikovaném v odst. 1 tohoto článku. Změnu účelu užívání nebytových prostor je povinen provést nájemce na

vlastní náklady s doložením stanovisek příslušných organizací (stanovisko OHS a PO). Za tímto účelem pronajímatel prohlašuje, že **souhlasí** se změnou účelu užívání nebytových prostor, které budou užívány nájemcem jako **sklad a provozní plochu**. Nájemce je povinen doložit rozhodnutí o změně účelu užívání referentu správy nebytových prostor odboru správy obecního majetku.

3. 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. Nájemné se sjednává ve výši **1 800 Kč/m2/rok + příslušná sazba DPH**. Celková roční výše nájemného činí **95 076 Kč + příslušná sazba DPH**.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. ve výši po zaokrouhlení **9 587 Kč** měsíčně včetně příslušné sazby DPH, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDACTED] **VS** [REDACTED] a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné včetně záloh na služby na období od 01.02.2020 do 29.02.2020 ve výši **10 187 Kč** je splatné **při** podpisu této smlouvy.

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, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### 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 ukončení smlouvy pronajaté nebytové 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 (tj. elektrického zařízení),**
- **předávat kopie vyhotovených zpráv o kontrolách, revizích apod. pronajímateli (oddělení správy budov odboru správy obecního majetku),**
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu tuto skutečnost projednat před započítáním 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.** Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu Pravidla pro užívání a udržování bytových domů ve vlastnictví statutárního města Frýdku-Místku – viz Domovní řád schválený Radou města Frýdku-Místku na její 102. schůzi konané dne 28.11.2017, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

### **3. 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 počíná dne **01.02.2020** a sjednává se 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 není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostory do užívání účastníkům 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.
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 předchozího odstavce 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. 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.
9. 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.
10. Nájemce může nemovitost, kde se nachází pronajatý prostor opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

## **VII.**

### **SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY**

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu tyto služby:
  - **dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod**
  - **dodávka tepla**
  - **osvětlení společných prostor**
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce, nebo s nájemcem 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.

## **VIII.**

### **ZPŮSOB ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ ZA SLUŽBY, CENA ZA SLUŽBY, ZPŮSOB PLACENÍ**

1. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby:

- a) **Dodávka vody a odvádění odpadních vod:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě.
- b) **Dodávka tepla:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., v platném znění. Na celkovém nákladu bude výše spotřební složky 50 % a výše základní složky 50 %.
- c) **Osvětlení společných prostor:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných elektroměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě.

2. Za prodlení s nepeněžitým plněním ve smyslu ustanovení § 13 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, si ujednávají smluvní strany pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý měsíc prodlení.

3. Nájemce je povinen zálohově hradit úhrady za služby uvedené na evidenčním listě č. 1 v celkové zálohové částce **7 200 Kč ročně**, a to ve lhůtách splatnosti stanovených v platebním kalendáři na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 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.

4. Výše záloh na služby může být upravena:

- jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovací období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
- po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.

5. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno pronajímatelem po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za předchozí kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

6. Poplatky za dodávku elektrické energie a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

## IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
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 (dále jen „zákon o registru smluv“). 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.
4. Osobní údaje uvedené v této smlouvě 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](http://www.frydek-mistek.cz).



**EVIDENČNÍ LIST Č. : 1**

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: Wrap Up s.r.o.

Místo: Zámecká č.p. 54, k.ú. Frýdek

| Poř.č.                                        | Druh místnosti | m <sup>2</sup> | Kč/m2/rok          |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
|                                               | prodejna       | 21,17          | 1 800              |
|                                               | sklad          | 14,03          | 1 800              |
|                                               | šatna          | 5,42           | 1 800              |
|                                               | předsíňka WC   | 3,1            | 1 800              |
|                                               | WC             | 1,08           | 1 800              |
|                                               | sklad          | 8,02           | 1 800              |
|                                               | <b>celkem</b>  | <b>52,82</b>   |                    |
| <b>N Á J E M N É</b>                          |                |                |                    |
| Sazba za m <sup>2</sup> /rok bez DPH          |                |                | 1 800              |
| Roční nájemné bez DPH                         |                |                | 95 076,00          |
| Roční sazba DPH                               |                |                | 19 965,96          |
| Roční nájemné s DPH                           |                |                | 115 041,96         |
| Měsíční nájemné s DPH                         |                |                | 9 586,83           |
| Měsíční nájemné s DPH po zaokrouhlení         |                |                | 9 587              |
| <b>Z Á L O H Y   N A   S L U Ž B Y</b>        |                |                |                    |
| <b>Roční záloha na služby s DPH</b>           |                |                | <b>7 200</b>       |
| osvětlení společných prostor                  |                |                | 1 200              |
| dodávka tepla                                 |                |                | 4 800              |
| dodávka studené pitné vody a<br>odvád.odp.vod |                |                | 1 200              |
| <b>Měsíční záloha na služby s DPH</b>         |                |                | <b>600</b>         |
| osvětlení společných prostor                  |                |                | 100                |
| dodávka tepla                                 |                |                | 400                |
| dodávka studené pitné vody a<br>odvád.odp.vod |                |                | 120                |
| <b>CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY</b>              |                |                |                    |
| Roční nájemné s DPH + služby s DPH            |                |                | 115 041,96 + 7 200 |
| Celkem                                        |                |                | 122 241,96         |
| Měsíční nájemné s DPH + služby s DPH          |                |                | 9 587 + 600        |
| Celkem                                        |                |                | 10 187             |

Ve Frýdku-Místku dne:  
Pronajímatel:

Ve Frýdku-Místku dne:  
Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Wrap Up s.r.o.

