

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

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

Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163/12, PSČ 742 21

zastoupené Ing. Miroslavem Kopečným, starostou města,

IČ: 00298077, DIČ: CZ00298077

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, číslo účtu: 30015-1767241349/0800

Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku

(dále jen pronajímatel)

a

Muzeum Novojičínska, p.o., se sídlem v Novém Jičíně, 28. října 51/12, PSČ 741 01

zastoupena PhDr. Zdeněk Orlita, Ph.D.

IČ: 00096296, DIČ: neplátce DPH

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Pr, vložka 893

(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání:

I. Předmět a účel této smlouvy

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

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 1163/1 vymezené v budově č. p. 1163 stojící na pozemku p. č. 1921/1, v k. ú. a obci Kopřivnice, která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 5299.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytový prostor, 1 místnost o výměře 31,07 m² užívanou jako kancelář (v situačním plánu označena č. 0983). Uvedená místnost se nachází v 9.NP objektu č. p. 1163, nebytové jednotce č. 1163/1, na ulici Štefánikova v Kopřivnici. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: výtahy, chodby, schodiště, soc. zařízení a kuchyňky.
3. Záměr pronajmout tuto místnost byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 20.03.2019 do 02.01.2020.
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 34. schůzi, konané dne 25.02.2020 usnesením číslo 945-2.1.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat jako kancelář pro provozování činností spojených s předmětem podnikání uvedených ve výpisu z živnostenského rejstříku: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 s těmito obory činnosti: velkoobchod a maloobchod; Truhlářství, podlahářství.
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.

IV. Zákaz podnájmu

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

V. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **určitou s účinností od 01.03.2020 do 31.12.2020.**
2. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodloužení nájmu o více než jeden měsíc s placením nájmného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo úpadek nájemce podle insolvenčního zákona, činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI. Nájemné, splatnost

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru vymezeného ve smlouvě nájemné v následující výši: za kancelář č. 0983 o výměře **31,07 m²** v sazbě **1.015,14 Kč/m²/rok**, celkem tedy 31.540,40 Kč ročně, a to v měsíčních splátkách ve výši **2.628,37 Kč**.
2. Měsíční nájemné je splatné na základě **Splátkového kalendáře** (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a. s., pobočka Koprivnice, č. ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 555513**. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které je nájemné placeno.
3. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 3/2020 až 4/2020. V květnu 2020 bude vystaven Splátkový kalendář na období 5/2020 až 12/2020.
4. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Pro případ prodlení 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 prodlení 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).
6. 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.

VII. Úhrady za služby, splatnost

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. úhrady za teplo, teplou vodu, elektrickou energii, vodné, stočné, za kontrolu výtahů, za správu objektu, úklid společných prostor, likvidaci odpadu, případně nájem telefonní linky a úklid kanceláře.
2. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou paušálních plateb a záloh, jejichž výše bude uvedena ve Splátkovém kalendáři (paušální platby) a Platebním kalendáři (zálohy na služby).
3. Všechny údaje rozhodné pro výpočet paušálních plateb a vyúčtování záloh, a to zejména počet osob užívajících nebytový prostor a změny v počtu a typu elektrospotřebičů nacházejících se v předmětu nájmu, je nájemce povinen písemně (e-mailem) hlásit neprodleně pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor majetku města. Kancelář budou užívat 2 osoby nájemce.
4. Pronajímatel, zastoupený Odborem majetku města pověřil pracovníka, který bude provádět vždy k prvnímu pracovnímu dni v měsíci odečet stavu měřidel energií. Jednotlivé odečty budou k nahlédnutí na Odboru majetku města.
5. Zálohy na poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku, dle platných ceníků dodavatelů energií a služeb. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok:
 - **Teplo a TV:** rozúčtování nákladů analogicky dle platné právní úpravy (vyhláška č.269/2015 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30.09.2015)
 - **El. energie:** poměrnou částí určenou ze skutečně naměřené spotřeby el.energie na podružném měřidle v 9. NP. Spotřebované energie bude stanovena jako procentuální podíl z celkové spotřeby, určený z instalovaných příkonů elektrických spotřebičů nájemce. Spotřebovaná energie se bude násobit aktuální cenou za MWh. Dále bude připočtena poměrná část za úhradu stálých měsíčních plateb (za příkon dle proudové hodnoty jističe před elektroměrem).
 - **Úklid spol. prostor, případně kanceláře:** rozúčtování dle fakturace dodavatele služby – propočtem.
6. **Paušální platby** poskytované spolu s nájmem nebytových prostor:
 - Vodné, stočné
 - El. energie společných prostor a výtahů
 - Kontrola výtahů
 - Správa objektu
 - Likvidace odpadu
 - Nájem telefonní linky (pokud je služba využita + hovory, které jsou účtovány samostatně)
7. Zálohy a paušální platby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohy a paušální platby jsou splatné na základě Splátkového a Platebního kalendáře (daňového dokladu), a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a. s., číslo účtu: **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu uvedeném na daňovém dokladu**. Splátkový kalendář a Platební kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které jsou služby placeny.

8. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 3/2020 až 4/2020. V květnu 2020 bude vystaven Splátkový kalendář na období 5/2020 až 12/2020. Platební kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 3/2020 až 12/2020.
9. Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
10. Pro případ prodlení 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 prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).
11. 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.

VIII. 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 VII. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávek tepla, pitné vody a elektrické energie o této skutečnosti informovat nájemce ihned, jakmile se o této skutečnosti dozví od dodavatelů energií. 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 I., odstavci 1. této smlouvy a to vždy za přítomnosti nájemce.
6. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to bude vyžadovat náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem a zajistit jeho přítomnost.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení 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) a následně poplatky (úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání pohledávky).

IX. 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 stávající 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 touto smlouvou pronajímaných nebytových prostorách. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy). Nájemce má povinnost informovat pronajímatele o změnách v počtu a typu elektrospotřebičů nacházejících se v pronajatých prostorách (dle čl. VII., bodě 3.)
7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č. p. 1163 v k. ú. Kopřivnice a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.

- Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebyt. prostoru.
- Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změna adresy, změnu korespondenční adresy, datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH apod.
- Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.

X. Skončení nájmu

- 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.
- 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 200,- Kč za každý započatý den prodloužení.
- O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
- 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.

XI. Ostatní ujednání

- Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
- Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele referent správy budov, Jana Pustějovská, tel. 556 879 651, 734 396 983, e-mail: jana.pustejovska@koprivnice.cz. Ve věcech smluvních jedná za nájemce Radek Polách, tel. 556 701 156, 603 532 208, e-mail: radek.polach@muzeumnj.cz.
- Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- Pronajímatel zveřejní smlouvu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že údaje ve smlouvě uvedené budou zveřejněny dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 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 na předmětný nájem.
- Tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání je vyhotovena ve 4 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
- Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy: Situační plánec nebytových prostor
 Splátkový kalendář a Platební kalendář

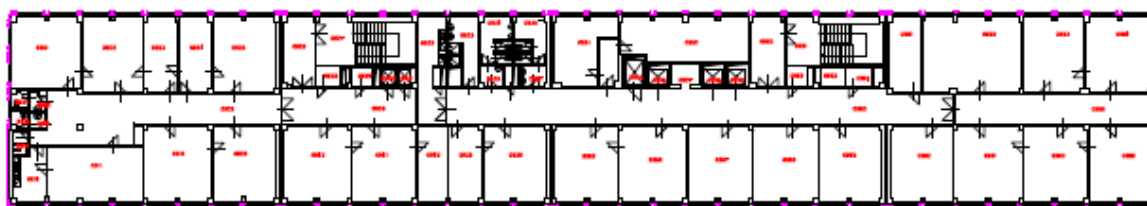
Kopřivnice

Nový Jičín

.....
Ing. Miroslav Kopečný
za pronajímatele

.....
PhDr. Zdeněk Orlita, Ph.D.
za nájemce

Situační plánec nebytových prostor



PŮDORYS 9.NP