

EVIDENČNÍ ČÍSLO		
694	2016	012
poř. číslo	rok	zkr. odb.

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání (§2302 NOZ)

### Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
zastoupené: Mgr. Zdeňka Leščišínová, starostka města  
IČ: 00297852  
DIČ: CZ00297852  
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm  
číslo účtu:  
*(dále jen „pronajímatel“)*

a

### Darina Černochová

se sídlem: 744 01, Bordovice  
IČ: 05523745  
DIČ: neplátce DPH  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
č. účtu:  
*(dále jen „nájemce“)*

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání podle § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

#### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem stavebního objektu bez č.p. SO 01 a pozemku parc. č. st. 2304, vše v areálu CO skladů, lokalita Planiska ve Frenštátě pod Radhoštěm, k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se nacházejí prostory sloužící podnikání, které tvoří jedna místnost o rozloze 60 m<sup>2</sup> v 1. patře - první místnost napravo od schodiště (dále jen „podnikatelské prostory“).
3. Předmětem této smlouvy je pronájem podnikatelských prostor sloužících podnikání specifikovaných v odst. 2, článku I. této smlouvy pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy:

Parc. č. pozemku	druh pozemku	výměra pozemku v m <sup>2</sup>	druh stavby	označení budovy	výměra PP v m <sup>2</sup>
st. 2304	zastavěná plocha a nádvoří	60	stavba bez čp/če	SO 01	60

#### II.

#### Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 1. 2017.



### III. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **289,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH**.  
Celková cena nájemného činí **17.340,00 Kč/celková výměra/rok** (zaokrouhleno).  
Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách, a to po 1.445,- Kč**, vždy **do 5. dne příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. **Variabilní symbol platby je 9172069416**.  
Tato výše ceny nájmu je platná pro rok 2016. Změní-li se v roce 2017 podmínky rozhodné pro výši nájemného **v závislosti na růstu míry inflace**, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, bude cena nájmu v roce 2017 upravena v souladu s ust. čl. III. odst. 9 smlouvy.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15 dnů od data podání přihlášky k registraci.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15 dnů od data ukončení registrace.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to dodávka elektřiny.  
Za tyto náklady bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané prostory.  
Vyúčtování spotřeby el. energie pronajímatel zašle nájemci vždy fakturou, a to nejpozději do 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování od dodavatele energie (měsíční vyúčtování). Pokud částka k fakturaci za daný měsíc bude nižší než 100,- Kč, bude fakturováno až po překročení této hranice, popř. čtvrtletně. Splatnost faktury činí 14 dnů od data jejího vystavení.
7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení**.
9. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného **v závislosti na růstu míry inflace**, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek**. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

### IV. Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně jako skladovací prostory ke skladování vybavení pro učebny jako je nábytek apod.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor soužících k podnikání.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

## V.

### Předání a převzetí prostor sloužících k podnikání

1. Prostory sloužící k podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje se po skončení nájmu předat prostory a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu udržovat nebytové prostory v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též provést na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímatelé potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímatelé.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pronajaté prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen pojistit si vybavení umístěné v pronajatém prostoru.
7. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímatelé na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatelem.
10. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
12. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
13. Periodické revize el. spotřebičů a nářadí, nákladních výtahů ve stavebních objektech, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých nebytových prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru kopii revizní zprávy pronajímatelé k založení.
14. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorech je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.

15. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
16. **Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu** nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.

## VII. Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět **v tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
6. **Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
7. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání nebo jej na něj vyhlášen konkurs.
8. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

## VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují své podpisy nebo podpisy svých oprávněných zástupců.

### **Doložka podle ustanovení § 41, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):**

Záměr obce pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání byl zveřejněn na úřední desce obce. Pronájem předmětných prostor schválila Rada města Frenštát pod Radhoštěm na své 51. schůzi dne 7. 12. 2016 usnesením č. 1292/51/RM/2016.



**Za pronajímatele:**

**Nájemce:**

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 30 -12- 2016

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 19.12.2016

..... ..  
Zdeňka Leščišínová, starostka

..... ..  
Darina Černochová

**Město Frenštát pod Radhoštěm**  
nám. Míru 1  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČ 00297852, DIČ CZ00297852  
-45-

