

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

**Město Kopřivnice**, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163,  
zastoupené starostou města Ing. Josefem Jalůvkou  
IČ 00298077, DIČ CZ00298077,  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú.: 30015-1767241349/0800  
Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku  
(dále jen pronajímatel)

a

**ZEMAN ART s.r.o.**, se sídlem Česká 361, 742 21 Kopřivnice  
zastoupena jednatelem Ing. Rostislavem Zemanem  
IČ 25822209, DIČ CZ25822209  
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 19370  
(dále jen nájemce)

**uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:**

### I.

#### Nebytové prostory – předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 1163/1, která se nachází v budově čp. 1163 – stavba pro administrativu, na pozemku p.č. 1921/1 v k.ú. Kopřivnice, ul. Štefánikova. Uvedená jednotka je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 5299.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání 1 místnost užívanou jako **kancelář** (v příloze č.1 – kancelář označena číslem dveří 1070) o celkové výměře **32,40 m<sup>2</sup>**. Uvedená místnost se nachází v **10 nadzemním podlaží** objektu č.p.1163, jednotka č.1163/1. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: výtahy, chodby, schodiště, sociální zařízení.
3. Záměr pronajmout tyto místnosti byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 12.10.2007 do 29.10.2007.
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 27. schůzi, konané dne 11.12.2007 usnesením číslo 1224.
5. Ke dni počátku nájmu bude sepsán samostatný protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

### II.

#### Účel nájmu

Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat jako školící zařízení – jazyková škola. Předmětem podnikání jsou činnosti uvedené v předmětu podnikání ve výpisu z obchodního rejstříku: velkoobchod, specializovaný maloobchod, reklamní činnost a marketing, zpracování dat, služby databank, správa sítí, pronájem a půjčování věcí movitých, vydavatelské a nakladatelské činnosti, grafické práce a kresličské práce, polygrafická výroba, pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně lektorské činnosti.

### III.

#### Zákaz podnájmu

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

### IV.

#### Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1.2008.

## V. Nájemné, splatnost

1. Město Kopřivnice, tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem číslo 235/2004 Sb., v platném znění, stalo s účinností od 1.8.2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. V návaznosti na skutečnost uvedenou v odstavci 1. se strany vzájemně dohodly, že v souladu s § 56 odstavce 5. zákona č.235/2004 Sb. u této smlouvy o nájmu nebytových prostor uplatňuje daň z přidané hodnoty dle platné sazby.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru vymezeného ve smlouvě nájemné v následující výši: za **kancelář o celkové výměře 32,40 m<sup>2</sup>** v sazbě **800,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**, celkem tedy 25 920,-- Kč + DPH ročně, a to v **měsíčních splátkách ve výši 2.160,-- Kč + DPH**.
4. Nájemné je splatné na základě **Splátkového kalendáře**, uvedeného v příloze této smlouvy na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. 30015-1767241349/0800 s uvedením **variabilního symbolu 555129**.
5. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., v platném znění. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci nejpozději k 15.12. Splátkový kalendář na další období (kalendářní rok). Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce, za které je nájemné placeno.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to písemným sdělením. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro prvé zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku V., odstavci 3. této smlouvy.
7. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
8. Pro případ prodlení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č.142/1994 Sb., ze dne 8.6.1994, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 517 odst.2 zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění).

## VI. 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 kanceláře a společných prostor, likvidaci odpadu.
2. Tyto úhrady bude nájemce platit formou záloh a paušálních plateb, jejichž výše je uvedena v **Platebním kalendáři**, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že nebytový prostor bude užíván 2 osobami denně. V případě, že se ze strany nájemce změní počet osob užívajících nebytový prostor či se sníží počet dnů v týdnu, kdy bude nájemce místnost užívat, budou dodatkem ke smlouvě upraveny paušální částky. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování, a to zejména počet osob užívajících s nájemcem nebytový prostor, je nájemce povinen hlásit neprodleně pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor správy majetku města a investic.
4. Pronajímatel, zastoupený Odborem správy majetku města a investic pověří pracovníka, který bude provádět vždy k prvnímu pracovnímu dni měsíce odečet stavu měřidel energií v objektu č.p.1163 na ulici Štefánikova. Jednotlivé odečty budou k nahlédnutí na Odboru Správy majetku města a investic.
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 (poprvé za rok 2008 za období od 1.1.2008 do 31.12.2008):
  - **Teplo, TUV:** rozúčtování nákladů dle platné právní úpravy (vyhláška č.372 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12.10.2001)
  - **El.energie:** poměrnou částí určenou dle instalovaných spotřebičů ze skutečně naměřené spotřeby na podružném měřidle v 10 nadzemním podlaží. Spotřebovaná el. energie bude stanovena jako procentuální podíl z celkové spotřeby, určený z instalovaných příkonů elektrických spotřebičů

nájemce. Spotřebovaná el.energie se bude násobit aktuální cenou za MWh. Dále bude připočtena poměrná část za úhradu stálých měsíčních plateb (za příkon podle proudové hodnoty jističe před elektroměrem). Seznam spotřebičů bude archivován na Odboru správy majetku města a investic a bude podepsán oběma stranami. Nájemce má povinnost informovat pronajímatele o změnách v počtu elektrospotřebičů nacházejících se v pronajatých prostorách.

• **Úklid kanceláře a spol.prostor:** bude rozúčtováno dle fakturace dodavatele služby

#### **Paušální platby:**

- Vodné, stočné
- El. energie společných prostor a výtahů
- Kontrola výtahů
- Správa objektu
- Odvoz a likvidace odpadu

Zálohy a paušální platby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty.

Zálohy a paušální platby za služby jsou splatné na základě **Platebního kalendáře**, daňového dokladu, ež je nedílnou součástí této smlouvy a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Koprivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 666129.**

Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce, za které jsou služby placeny.

Platební kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., v platném znění. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci nejpozději k 15.12. Platební kalendář na další období (kalendářní rok).

Pronajímatel je oprávněn upravit výši záloh a paušálních plateb za služby s nájmem spojenými, a to na základě provedeného vyúčtování, změn cen od dodavatelů služeb; změna je účinná od doby doručení oznámení pronajímatele nájemci a doručení nového Platebního kalendáře.

Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

Pro případ prodlení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č.142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 517 odst.2 zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění).

## **VII.**

### **Povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje platit pojištění nemovitosti uvedené v článku I, odstavci 1. této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby uvedené v článku VI. této smlouvy.

Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávek tepla a el.energie o této skutečnosti informovat nájemce minimálně v pětidenním předstihu. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energetických zdrojích.

Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.

Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku I., odstavci 1. této smlouvy.

## **VIII.**

### **Povinnosti nájemce**

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku II. této smlouvy.

Nájemce je povinen dodržovat „Provozní řád“ – pravidla provozu budovy Městského úřadu Koprivnice, Štefánikova 1163, jež mu bude předán při převzetí prostor do užívání.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré vady na předmětu nájmu. Obě smluvní strany se dohodnou na formě a způsobu opravy a její úhradě. Drobné opravy a opravy provede nájemce na své náklady, a to vždy po písemném oznámení pronajímateli. Drobnými

4. Nájemce je povinen udržovat najaté prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tímto účelem je povinen na vlastní náklady provádět údržbové a opravné práce.
5. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
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 elektrospotřebičů. Nájemce odpovídá také za provádění periodických revizí elektrických zařízení nacházejících se v touto smlouvou pronajímaných nebytových prostorách.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č.p. 1163 a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení oprav.
9. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů - změna adresy apod.
10. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
11. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vstupu do objektu č.p.1163 vhodné označení.

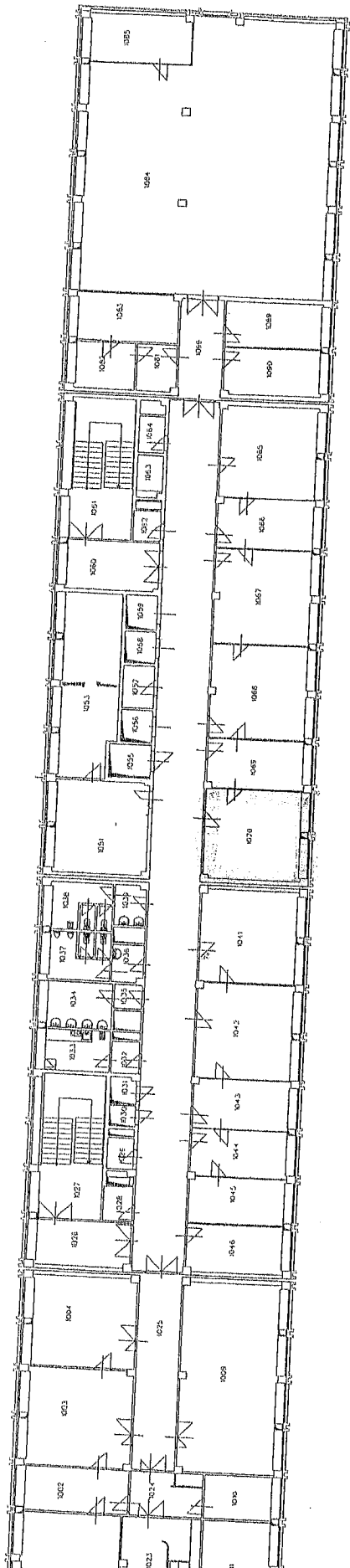
#### **IX. Skončení nájmu**

1. 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 a vylíčený.
2. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.

#### **X. Ostatní ujednání**

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
2. Práva a povinnosti, které nejsou výslovně touto smlouvou upraveny se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvě vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Kopřivnici dne 21. 12. 2004



PŪDORYS 10.NP