

Dodatek č.1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

Vzhledem k rozšíření předmětu nájmu o místnost s označením č.1069 v nebytové jednotce č.1163/1 objektu č.p.163, k.ú.Kopřivnice, p.č.1921/1, na ulici Štefánikova v Kopřivnici, nahrazuje se původní text Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21.12.2007 uzavřené mezi Městem Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, jako pronajímatelem a ZEMAN ART s.r.o., se sídlem v Kopřivnici, Česká 361, jako nájemcem v celém rozsahu s účinností od 05.12.2012 takto:

Dodatek č.1 ke smlouvě 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, PSČ 742 21

zastoupené Ing. Josefem Jalůvkou, starostou města

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 v Kopřivnici, Česká 361,

zastoupena Ing. Rostislavem Zemanem, jednatelem

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 č.p.1163 – stavba pro administrativu, na pozemku p.č. 1921/1 v k.ú.Kopřivnice, ul.Štefánikova. Uvedená nebytová 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 2 místnosti o celkové výměře 49,25 m² užívané jako kanceláře (v příloze č.1 – kanceláře označeny č.dveří 1069, 1070). Uvedené místnosti se nacházejí v 10. nadzemním podlaží stavby pro administrativu objektu č.p.1163, nebytová jednotka č.1163/1. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: výtahy, chodby, schodiště, sociální zařízení a kuchyňky.
3. Záměr města pronajmout místnost č.1069 byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 16.11.2012 do 03.12.2012
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 64. schůzi konané dne 04.12.2012 usnesením číslo 1925-2.2.
5. K 05.12.2012 bude sepsán samostatný protokol o předání a převzetí kanceláře č.1069. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat jako kanceláře – školící zařízení pro jazykovou školu. Předmětem podnikání jsou činnosti uvedené v předmětu podnikání ve výpisu z obchodního rejstříku: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.

III. Zákaz podnájmu

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

IV. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.
3. Výpovědní lhůta s výjimkou případu uvedeného níže v odst.4 je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod prodloužení nájmu o více než jeden měsíc s placením nájmného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

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 01.08.2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru vymezeného ve smlouvě nájemné v následující výši: za **kanceláře č.1069 a č.1070 o celkové výměře 49,25 m²** v sazbě **888,34 Kč/m²/rok**, celkem tedy 43.750,80 Kč + DPH ročně, a to v měsíčních splátkách ve výši **3.645,90 Kč + DPH**.
3. 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 Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 555129**. Splátkový 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 je nájemné placeno.
4. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 12/2012, pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15.02. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace. Případná změna výše nájmného 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 první zvýšení nájmného bude nájemné uvedené v článku V., odstavci 2. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem a doručení nového splátkového kalendáře.
6. Platba nájmného je považována za uskutečnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
7. Pro případ prodloužení s platbou nájmného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č.142/1994 Sb., ze dne 08.06.1994, kterým se stanoví výše úroků z prodloužení a poplatků z prodloužení podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 517 odst. 2 zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění).
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodloužení 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, paušální služby, zálohy na služby) a následné poplatky (úroky z prodloužení, smluvní pokuty, ...).

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 společných prostor, likvidaci odpadu, případně nájem telefonní linky a úklid kanceláře.
2. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh a paušálních plateb, jejichž výše bude uvedena v Platebním kalendáři, který je uveden v příloze.
3. Všechny údaje rozhodné pro výpočet paušálních plateb a vyúčtování, 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. Kanceláře budou užívat 3 osoby nájemce.

4. Pronajímatel zastoupený Odborem majetku města pověří 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:
 - **Tepl a TV:** rozúčtování nákladů dle platné právní úpravy (vyhláška č.372 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12.10.2001)
 - **El. energie:** poměrnou částí určenou ze skutečně naměřené spotřeby el.energie na podružném měřidle v 10. 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). Seznam spotřebičů bude archivován na Odboru majetku města
 - **Úklid kanceláří a spol.prostor:** 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 Platebního kalendáře (daňového dokladu), a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 666129**. 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. Platební kalendář bude vystaven na účetní období 12/2012, pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15.02. následujícího roku Platební kalendář na další účetní období.
9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh a paušálních plateb za služby s nájmem spojených a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, změnou počtu osob užívajících nebytový prostor, apod. Změna je účinná od následujícího měsíce po doručení nového Platebního kalendáře.
10. Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
11. Pro případ prodloužení s platbou jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č.142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodloužení a poplatků z prodloužení podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 517 odst.2 zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění).
12. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodloužení 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, paušální služby, zálohy na služby) a následné poplatky (úroky z prodloužení, smluvní pokuty, ...).

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění nemovitosti uvedené v článku I, odstavci 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby uvedené v článku VI. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávek tepla a el.energie o této skutečnosti informovat nájemce minimálně v 5 denním předstihu. 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.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku II. této smlouvy.
2. Osoby nájemce jsou povinny řídit se ustanoveními uvedenými v Provozním řádu – pravidla provozu budovy radnice města Kopřivnice. Provozní řád bude předán nájemci při předání prostor.
3. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny opravy v pronajatých nebytových prostorách, včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení, včetně nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
4. 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 smluvního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
5. 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 vypůjčované nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřípustné.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor, vyjma běžného opotřebení.
7. 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 této smlouvou pronajímaných nebytových prostorách. Nájemce má povinnost informovat pronajímatele o změnách v počtu a typu elektrospotřebičů nacházejících se v pronajatých prostorách (dle čl. VI., bodě 3.)
8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č.p. 1163 a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajátých nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebytového prostoru a provedení revizí.
10. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. datum registrace k DPH, změna adresy apod.
11. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
12. 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 vymalovaný.
2. Pronajaté nebytové prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodlení s předáním nebytového prostoru pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 200,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. O předání a převzetí pronajátých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.

X. Ostatní ujednání

1. Dodatek č.1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor je účinný od 05.12.2012.
2. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
3. Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele Jana Pustějovská, tel. 556 879 651, 734 396 983, e-mail: jana.pustejovska@koprivnice.cz. Za nájemce jedná ve věcech smluvních Marcela Ondřejková, tel. 731 609 017, e-mail: m.ondrejкова@za.cz.

4. 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.
5. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve 4 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
6. 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 plán nebytových prostor

Splátkový kalendář

Platební kalendář

V Kopřivnici dne 05.12.2012

V Kopřivnici dne 20.12.2012

.....
Ing. Josef Jalůvka
za pronajímatele

.....
Ing. Rostislav Zeman
za nájemce