



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 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 E.P. Sytem, spol. s r. o.

zastoupenou jednatelem [REDACTED]

se sídlem: Janského 1013/4, 72100 Ostrava - Svinov

IČO: 26862280

DIČ: CZ26862280

(dále jen "nájemce")

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3978/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 415 m², jehož součástí je stavba budovy č.p. 2204, ul. Palkovická (dále jen „budova“), zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Místek, na listu vlastnictví č. 1.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory o celkové výměře **36,4 m²**, nacházející se v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku (dále jen „prostory“).

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

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s vydaným živnostenským oprávněním jako **kancelář**.

2. Změnit dohodnutý účel užívání 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 **600 Kč/m2/rok + příslušná sazba DPH**. Roční výše nájemného činí **21 840 Kč + příslušná sazba DPH**.
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, **dle splátkového kalendáře**, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. po zaokrouhlení ve výši **2 202 Kč** měsíčně, 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 01.08.2020 do 31.08.2020 ve výši **3 602 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 od počátku běhu nájmu, následně 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.**PŘÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN****1. Nájemce je povinen:**

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté 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 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, ve znění pozdějších předpisů),
- umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor,
- **předávat kopie vyhotovených zpráv o kontrolách, revizích apod. pronajímateli (oddělení správy budov OSOM),**
- **nájemce zodpovídá za bezpečný provoz vlastních instalovaných zařízení,**

- 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 této povinnosti nebude pronajímatelem 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.

Pronajímatelem je povinen:

- předat nájemci 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 dnem **01.08.2020** a je sjednán na dobu neurčitou.
2. Pronajímatelem 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. Pronajímatelem má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:
 - užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých prostor a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajaté prostory užíval řádně,
 - užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatých prostor a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,
 - nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatelem 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,
 - nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímatelem značnou újmu.
4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatelem 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 prostor do užívání ani účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb. 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 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 budovy, 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.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozí věty, do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.

6. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách v souladu s právními předpisy.

7. 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 na náhradu škody.

8. 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 na náhradu škody.

9. Nájemce může budovu, 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 předmětu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu tyto služby:

- **dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod**
- **teplá užitková voda**
- **dodávka elektrické energie**
- **osvětlení společných prostor**
- **dodávka tepla**

2. Nájemce je oprávněn užívat společné sociální zázemí nacházející se v **II. NP budovy**.

3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemců, nebo s nájemci dohodnuté.

4. 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.

5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.

VIII. CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby:

- cena za dodávku el. energie v prostorech se stanoví dle odpočtu podružných elektroměrů, cena za dodávku el. energie ve společných prostorech bude rozúčtována podle podlahové plochy prostor rozhodných pro rozúčtování, přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále oprav uvedených předmětů, opravy a výměna elektrického vrátného, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.

- cena za dodávku studené pitné vody a odvádění odpadních vod: rozúčtování nákladů na dodávku studené pitné vody bude provedeno v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech k celkovému poměru všech náměrů na podružných vodoměrech v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku studené pitné vody. Studená pitná voda se dále rozúčtuje dle osob rozhodných pro dané zúčtovací období.

- cena za dodávku teplé užitkové vody: rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bude provedeno v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech k celkovému poměru všech náměrů na podružných vodoměrech v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku teplé užitkové vody. Teplá užitková voda se dále rozúčtuje dle osob rozhodných pro dané zúčtovací období.

- cena za dodávku tepla: rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno v poměru výměry vypůjčených prostor k celkové výměře nebytových prostor v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla.

2. Nájemce je povinen zálohově hradit služby dle specifikace uvedené na evidenčním listě č. 1 ve výši 1 400 Kč měsíčně, a to ve lhůtách splatnosti jako nájemné dle článku 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.

3. 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.

4. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno pronajímatelem po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku. Pronajímatel doručí vyúčtování 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.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
3. 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.
4. 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.
5. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout předmět nájmu dne 25.02.2020. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 26.02.2020.
5. Pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byla předána **kopie průkazu energetické náročnosti budovy**, jejíž součástí je předmět nájmu.
6. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.
7. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

E.P. Systém, spol. s r. o.

Ing. Jana Masciuchová



EVIDENČNÍ LIST Č. : 1
pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **E.P. Systém, spol. s r. o.**

Místo: budova čp. 2204., která je součástí pozemku p.č. 3978/3

zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Místek

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč
1	kancelář	36,4	
N Á J E M N É			
	Sazba za m ² /rok		600,00
	Roční nájemné bez DPH		21 840,00
	Roční nájemné vč. DPH		26 426,40
	Měsíční nájemné vč. DPH – zaokr.		2 202,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
	Roční záloha na služby s DPH		16 800,00
	dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod		600,00
	teplá užitková voda		1 200,00
	dodávka elektr. energie		9 000,00
	dodávka tepla		6 000,00
	Měsíční záloha na služby s DPH		1 400,00
CELKEM = N Á J E M N É + S L U Ž B Y			
	Roční nájemné s DPH + služby s DPH		26 426,40+16 800
	Celkem		43 226,40
	Měsíční nájemné s DPH+ služby s DPH		2 202 + 1 400
	Celkem		3 602,00

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Jana Masciuchová

E.P. Systém, spol. s r. o.

