

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
494 poř. číslo	2015 rok	01804 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: XXXXXXXXXX  
*(dále jen „pronajímatel“)*

a

### TWIST CZ s.r.o.

se sídlem: Žižkova 306, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín  
zastoupená: Henryk Krauzy, jednatel  
IČ: 26852616  
DIČ: CZ26852616  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. účtu: XXXXXXXXXX

*zapsán u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C 40541  
(dále jen „nájemce“)*

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

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

#### I.

##### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy přístavby radnice č.p.32, ul. Havlíčkova ve Frenštátě pod Radhoštěm, zapsané na LV č.10001 pro k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, na parc. st. 3461, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm. V objektu specifikovaném v odst.1 tohoto článku se nacházejí prostory sloužící podnikání.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem podnikatelských prostor o výměře 73,4 m<sup>2</sup> v přízemí budovy přístavby radnice č.p.32, ul. Havlíčkova ve Frenštátě pod Radhoštěm (jedná se o dvě prodejní místnosti se sociálním zázemím), zapsané na LV č.10001 pro k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, na parc. st. 3461, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm nájemci za podmínek této smlouvy. Bližší specifikace prostor viz situační nákres, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako přílohu č. 1 (dále jen „podnikatelské prostory“).

#### II.

##### Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. 6. 2015**.

#### III.

##### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájmu činí **1.200 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH**. Cena je stanovena dohodou, k ceně nájmu bude připočtena DPH dle sazby platné k datu zdanitelného plnění.

K 26

2. Celková cena nájemného za rok pronájmu činí **88.080 Kč + DPH** dle sazby platné k datu zdanitelného plnění. Nájemné bude spláceno nájemcem ve čtvrtletních **rovnoměrných splátkách**, a to na základě splátkového kalendáře, který je v souladu se **zákonem č. 235/2004 Sb.**, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, daňovým dokladem. **Splatnost jednotlivých splátek nájemného se stanovuje vždy k 15. dni druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí.** Splátkový kalendář **bude nájemci zaslán vždy na daný kalendářní rok do 20. února daného kalendářního roku.**
3. Splátkový kalendář pro období 6-12/2015 bude vystaven do 15 dnů od data podpisu smlouvy.
4. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to:
  - a) vodné a stočné (spotřeba stanovena dle odpočtového vodoměru)
  - b) elektřina (služby neposkytuje pronajímatel, nájemce uzavře samostatnou smlouvu o dodávce s dodavatelem elektřiny)
  - c) tepelná energie pro vytápění (spotřeba stanovena dle otápané plochy, v případě instalace měřiče dle tohoto měřiče).Nájemce bude s účinností od 1. 6. 2015 hradit zálohy na tepelnou energii, a to na základě **platebního kalendáře**, který může být pronajímatelem aktualizován na každý daný kalendářní rok a zaslán nájemci vždy do 31. 1. daného kalendářního roku. **Platební kalendář na rok 2015 bude vystaven do 15 dnů od podpisu smlouvy.** Vyúčtování za vodné a stočné a dodávku tepelné energie pro vytápění bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
5. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
6. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.**
7. 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 prostory pro provoz **prodejni drůbeže a uzenin.**
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 a 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 provádět na své náklady provést veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli 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 pronajímateli.
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 částí jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen pojistit si vybavení umístěné v pronajatém prostoru.
7. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
8. 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.
9. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
10. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
11. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
12. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, 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 pronajímateli k založení.
13. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním 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.
14. 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.
15. 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. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
2. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v **tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu.
3. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
5. **Poruše-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 je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu více jak 30 dnů, 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.
6. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání nebo jej na něj vyhlášen konkurs.
7. 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.
8. 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 a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami v období před účinností této smlouvy, a to **od 1. 6. 2015** do data podpisu této smlouvy, se řídí touto smlouvou.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

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

Záměr obce pronajmout předmětné prostory soužící k podnikání byl zveřejněn na úřední desce obce v termínu od 6.2.2015 do 20.5.2015. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města Frenštát pod Radhoštěm dne 20.05.2015 pod číslem usnesení 395/18.

**Za pronajímatele:** 23 -06- 2015  
Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

**Za nájemce:**

**TWIST CZ s.r.o.**

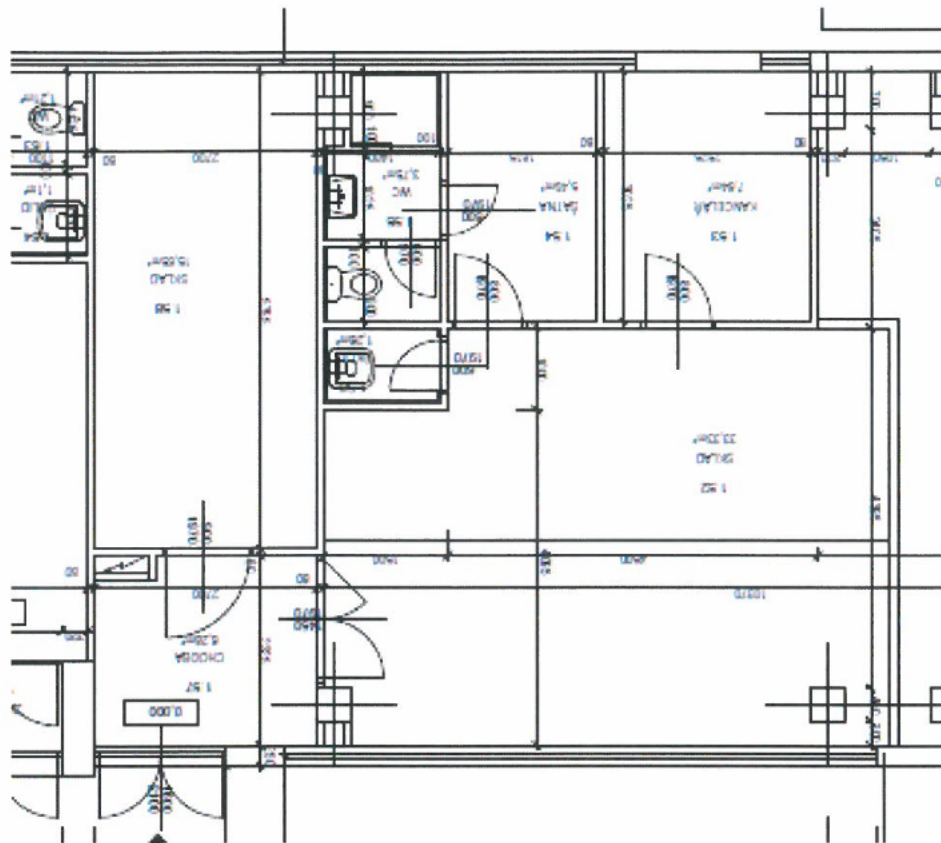
Žižkova 306, Nový Bohumín  
735 81 Bohumín  
IČ: 26852616

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Zdeňka Leščištinová, starostka  
Město Frenštát pod Radhoštěm  
nám. Míru 1  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČO: 00297852, DIČ: CZ00297852

Henryk Krauzy, jednatel

Příloha č. 1



*Kyž*