

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
709	2016	012
poř. číslo	rok	zkr. odb.

## Smlouva o nájmu části nemovité věci

### 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

### Leonarda Grygarová

trvale bytem: 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
nar.:  
DIČ: není plátce DPH  
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm  
č. účtu:  
*(dále jen „nájemce“)*

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o nájmu části nemovité věci podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

#### I.

#### Předmět smlouvy

- Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1034 na ul. Záhuní ve Frenštátě pod Radhoštěm, umístěném na pozemku parc. č. st. 1077, k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
- V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v přízemí nachází prostory, které tvoří:
  - 1 místnost 12,00 m<sup>2</sup>
  - 1/3 čekárny 12,50 m<sup>2</sup>
  - část společných prostor 3,50 m<sup>2</sup>
  - Celkem 28,00 m<sup>2</sup>**
- Předmětem této smlouvy je pronájem části nemovité věci - prostor specifikovaných v odstavci 2 článku I. smlouvy pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy:

Parc. č. pozemku	druh pozemku	druh stavby	označení budovy	výměra PP v m <sup>2</sup>
st. 1077	zastavěná plocha a nádvoří	budova s č.p. 1034 stavební objekt	č.p. 1034	28

#### II.

#### Doba nájmu

- Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu **neurčitou od 1. 7. 2017.**

### III. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájmu (nájemného) činí **400,00/m<sup>2</sup>/rok**.  
Celková cena nájemného za rok pronájmu činí **11.200,00 Kč/rok** (zaokrouhleno).  
Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **čtvrtletních splátkách po 2.800,00 Kč** vždy **do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. **Variabilní symbol pro platbu nájemného je 9166070916.**
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 úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to úhrada za vytápění prostor, za dodávku teplé vody (TV), elektřiny a vodné, stočné.  
Za spotřebu tepla, TV, elektřiny a vodné, stočné bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané prostory dle údajů odpočtových měřidel.  
Vyúčtování spotřeby tepla, TV, elektřiny a vodného, stočného bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování za předcházející roční období.
7. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05%** z dlužné částky za každý den prodlení.
8. 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. 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.
9. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem pronajatého prostoru sám na vlastní náklady.

### IV. Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně jako fotoateliér.
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 okolních prostor.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

### V. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem.

2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu 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 pronajaté prostory v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též 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 případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v pronajatém prostoru.
7. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
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 činnosti 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 náčrt 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 elektrických spotřebičů a náradí ve stavebních objektech nebo jiných technických zařízení případně 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 prostorech 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 předmět nájmu 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. **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 insolvence na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s užíváním prostor, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
6. V době tři měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
7. 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. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
2. 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 byl zveřejněn na úřední desce obce. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Frenštát pod Radhoštěm na její 52. schůzi dne 21. 12. 2016 usnesením č. 1338/52/RM/2016.

### **Za pronajímatele:**

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne  
30 -12- 2016

.....  
Mgr. Zdeňka Leščišínová, starostka

### **Nájemce:**

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

.....  
VV Leonarda Grygarová

Město Frenštát pod Radhoštěm

nám. Míru 1  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČ 00297852, DIČ CZ00297852

Město Frenštát pod Radhoštěm  
nám. Míru 1  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČ 00297852, DIČ CZ00297852  
-48-