**P2020 –224/OB**

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

Smluvní strany:

**Město Nový Jičín, se sídlem Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín,**

**IČO: 00298212,**

**DIČ: CZ00298212**

**zastoupené starostou města Mgr. Stanislavem Kopeckým**

Bankovní spojení: 16635801/0100, var. symbol 518735

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

**a**

**Ludmila Kellerová**

**se sídlem Veřovice 566, Veřovice, PSČ: 742 73**

**IČO: 63725347**

**zapsaná v živnostenském rejstříku u Městského úřadu Frenštát pod Radhoštěm**

**a**

**Jarmila Varyšová**

**se sídlem Bravinné 68, Bílovec, PSČ: 743 01**

**IČO: 62371151**

**zapsaná v živnostenském rejstříku u Městského úřadu Bílovec**

společně a nerozdílně na straně druhé jako nájemci (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

1. Pronajímatel v souladu s ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v přízemí budovy č. p. 759 na ul. Gen. Hlaďo 22, Nový Jičín, která je součástí pozemku parc. č. st. 2/2 v k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí, a to nebytový prostor č. 1 o celkové výměře 160,04 m².

2. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je provedena ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.

II.

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je provozování cestovní agentury a kopírovacího centra**.** V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas v listinné podobě pronajímatele s takovouto změnou.
2. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a obě smluvní strany shodně prohlašují, že všechny pronajaté nebytové prostory jsou způsobilé k plnění účelu nájmu.

III.

1. Nájem nebytových prostor je smluvními stranami sjednán na dobu neurčitou s  výpovědní dobou tři kalendářní měsíce, přičemž započetí nájmu podle této smlouvy se sjednává ke dni 1. října 2020.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi v listinné podobě druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby kromě důvodů uvedených v zákoně také v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
4. převede-li nájem nebo přenechá-li nájemce nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
5. provede-li podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor nebo jiných částí domu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
6. užívá-li přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
7. porušují-li nájemce, jeho zaměstnanci nebo zákazníci i přes písemné upozornění pronajímatele hrubě klid a veřejný pořádek v budově,
8. je-li nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, úhrad za služby či jiných plateb, ke kterým se dle této smlouvy zavázal.

4. V případě ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

IV.

1. Nájemné je sjednáno ve výši 1.386,- Kč/m²/rok a **je splatné ve čtvrtletních splátkách vždy k pátému dni druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, spolu s úhradami za služby spojené s nájmem nebo zálohami na ně.**
2. Výpočet celkového nájemného a výše úhrad za služby spojené s nájmem nebo záloh na ně jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Výše záloh na úhradu služeb spojených s nájmem může být pronajímatelem jednostranně změněna, dojde-li ke změnám cen dodavatelů služeb.
3. Způsob vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním nebytových prostor a nákladů na tyto služby je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Provádí-li se vyúčtování služeb na základě počtu pracovníků, rozumí se jím průměrný počet osob současně se zdržujících v pronajatých nebytových prostorách v provozní době. Vyúčtování nákladů na služby za kalendářní rok předloží pronajímatel nájemci po obdržení vyúčtování nákladů na služby od dodavatelů služeb, a to vždy **nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku.** Nedoplatky nebo přeplatky dle vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem jsou splatné do třiceti dnů od doručení vyúčtování nájemci.
4. **Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru roční inflace (index růstu spotřebitelských cen), která bude zjištěna a zveřejněna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Toto navýšení může pronajímatel provést v každém kalendářním roce od 1.4. Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30. 3. příslušného roku.**
5. **V případě prodlení nájemce s platbou nájemného či nedoplatku zjištěného vyúčtováním služeb spojených s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.**
6. **V případě prodlení pronajímatele s vrácením přeplatku zjištěného vyúčtováním služeb spojených s nájmem je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý den prodlení.**
7. **Strany se dohodly, že případné přeplatky plateb použije pronajímatel na úhradu nájemného nebo záloh na služby v následujícím období, pokud vznikne dluh.**

V.

1. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební či jiné úpravy trvalého či nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v následujícím odstavci.
2. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele v listinné podobě.
3. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného (v listinné podobě) 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, plynových a vodovodních rozvodů.
4. Nájemce je oprávněn umísťovat v budově či na budově jakékoliv reklamní zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn souhlas i bez uvedení důvodu odmítnout. Po skončení nájmu odstraní nájemce zařízení a dotčené místo uvede do původního stavu.

VI.

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
3. V případě zjištění vzniku pojistné události na majetku pronajímatele je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.

VII.

1. Nájemce není oprávněn převést nájem podle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu.
2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným (v listinné podobě) souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Nový Jičín, přičemž je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a vybílené ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány. V případě prodlení nájemce s vyklizením prostor má pronajímatel právo požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 1 000,-- Kč za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a její uplatnění nevylučuje nárok pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
4. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, prostory vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne do 15 dnů ode dne jejich uskladnění, je pronajímatel oprávněn je prodat nebo zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má.
5. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory a společné prostory v budově s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
6. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor a zařízení nebytového prostoru, vymalování všech pronajatých nebytových prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
7. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence, bezpečnosti práce a souladu s hygienickými normami.
8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory domu znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem. V případě nutnosti odstranění odpadu pronajímatelem zaplatí nájemce pronajímateli mimo všech nákladů s odstraněním odpadu či znečištěním spojených, taktéž smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním odpadu poté, co byl nájemce pronajímatelem k odstranění odpadu vyzván.
9. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých nebytových prostorách, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
10. Pronajímatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy, kontroly stavu nebytových prostor a za účelem provedení oprav. Zamýšlený vstup oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem, alespoň tři pracovní dny předem. To neplatí, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
11. Nájemce je povinen písemně nahlásit pronajímateli nejpozději k 31. 12. kalendářního roku provozní dobu a průměrný počet pracovníků v nebytovém prostoru.

VIII.

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.
4. Veškeré písemnosti doručované v souvislosti s nájemním vztahem podle této smlouvy se považují za doručené pátým dnem následujícím po jejím odeslání na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Město Nový Jičín, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjma osobních údajů neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy, po znečitelnění osobních údajů.
6. Přenechání nebytových prostor do nájmu dle této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Nový Jičín č. 844/33/2020 bod 1 ze dne 26.08.2020 po předchozím zveřejnění záměru na úřední desce města Nový Jičín od 22.06.2020 do 09.07.2020.
7. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy jedno vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení. Tato smlouva neobsahuje v originální podobě v době podpisu žádné dodatečné úpravy, retuše, přepisování, a pokud by v budoucnu tyto obsahovala, jsou právně irelevantní a platí text původní.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle nikoliv v tísni. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č.1 - výpočtový list

V Novém Jičíně dne 30.09.2020 V Novém Jičíně dne 17.09.2020

Ludmila Kellerová, Jarmila Varyšová Mgr. Stanislav Kopecký

starosta města

*nájemce za pronajímatele*

**Příloha č. 1**

**Výpočtový list úhrady za nájem nebytových prostor**

Nájemce : Ludmila Kellerová, Jarmila Varyšová

Adresa : Veřovice 566 Bravinné 68, Bílovec

Variabilní symbol : 518 735

Údaje nebytového prostoru:

Adresa : Gen. Hlaďo 22, Nový Jičín

Poloha v domě : přízemí

Způsob využití : provozování cestovní agentury a kopírovacího centra

Druh a rozměry místnosti - výpočet nájemného:

Způsob využití: celá plocha: sazba/m2: roční úhrada:

1. kancelář 131,80m2 1.386,- Kč 182.674,80 Kč

2. sklad 4,18m2 1.386,- Kč 5.793,48 Kč

3.soc.zařízení 9,34m2 1.386,- Kč 12.945,24 Kč

4. výloha 9,78 m2 1.386,- Kč 13.555,08 Kč

5. spol.chodba 4,94 m2 1.386,- Kč 6.846,84 Kč

----------------------------

Roční nájemné: 221.815,44 Kč

Čtvrtletní splátka nájemného za nebytový prostor 55.454,-- Kč

Čtvrtletní úhrada za služby - zálohy:

a) vodné a stočné 600,- Kč

b) údržba komínu 30,- Kč

-----------------------------

**Čtvrtletní úhrada celkem: 56.084,-- Kč**

Vodné a stočné se rozúčtovává dle poměru pracovníků k počtu osob v domě dle vyhl. 428/2001 Sb.,

Náklady na údržbu komínu budou vyúčtovány dle skutečné fakturace od dodavatele.

V Novém Jičíně dne: 30.09.2020 17.09.2020

Nájemce: Ludmila Kellerová, Jarmila Varyšová Pronajímatel: Mgr. Stanislav Kopecký

starosta města