

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

uzavřená dle § 3 zákona č. 116 / 1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, mezi :

**městem Frýdek-Místek**, zastoupeným starostkou Ing. Evou Richtrovou,

se sídlem: Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek

IČ: 00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Janem Carbolem**

nar.: [REDACTED]

r.č.: [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

IČ: 41370473

(dále jen „nájemce“)

### **I.**

#### **PŘEDMĚT NÁJMU**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory, nacházející se v I. PP objektu č.p. 1347, ul. Sokolská, k.ú. Frýdek o celkové výměře 145 m<sup>2</sup> ( dále jen „ nebytové prostory “).
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené na evidenčním listě č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

### **II.**

#### **ÚČEL UŽÍVÁNÍ**

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provádění vodoinstalačských a topenářských prací a revizí plynových zařízení.
2. Změnit dohodnutý účel užívání může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele, stavebního úřadu s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše na náklady žadatele.

### III.

#### VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto :

- za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 145 m<sup>2</sup> celkem částku 29.004,- Kč / ročně ( slovy : dvacetdevět tisíc čtyři).

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne kalendářního měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku – Místku, č. účtu [REDAKCE] a to převodním příkazem. Nájemné na období od 1.4.2005 do 30.4.2005 ve výši 4.887,- Kč je splatné před podpisem smlouvy.

3. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb..

4. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12.2005.

Po jeho uplynutí je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (již od 1.1.2006) výši nájemného o tolik procent, kolik % činí růst inflace vypočtené průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvyšuje 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.

### IV.

#### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen :

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné
- užívat pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání
- pečovat o pronajaté nebytové prostory, dbát na ochranu před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu která nesplněním povinností vznikla
- udržovat instalované mříže v řádném stavu (nátěry)
- nést ze svého náklady spojené s užíváním nebytových prostor
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor
- v případě doručení výpovědi pronajaté nebytové prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – vyklizené, vybilené, vinou nájemce nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor,

- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítím prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě. V případě porušení této povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném.

2. Pronajímatel je povinen :

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu odpovídajícímu poslednímu účelu užívání,  
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je ve smyslu § 5 zák. č. 116/1990/Sb., povinen tak, aby byl nebytový prostor způsobilý k obvyklému užívání.

## V.

### DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne 1.4.2005 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě.
3. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2, zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění.

## VI.

### DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Součástí užívání nebytových prostor jsou společné prostory – zejména chodby.

5. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru protipožární opatření ( z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek.

Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek, schůdnost chodníků v šířce pronajatých nebytových prostor .

6. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně dveří, výkladů. V případě jejich poškození – rozbití, hradí opravy nebo celkovou výměnu z vlastních finančních zdrojů.

7. Nájemce není oprávněn parkovat služební ani soukromá auta na přístupovém chodníku a tím blokovat ostatním nájemcům vstupní prostor do předmětného objektu.

8. Nájemce je povinen se podílet na úklidu společných prostor – chodeb, schodiště. V případě zabezpečování úklidu úklidovou službou se náklady vynaložené na úklid vyúčtují poměrnou částí všem nájemcům předmětného objektu.

9. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (slovy : pět tisíc). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III.2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

10. V případě opakovaného porušení téže povinností se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v článku III.2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

## VII.

### SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu :

- dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě,
- dodávku el. energie společných prostor,
- dodávku tepla a TUV, včetně řádného zajištění a údržby dopravních cest tepla a topných těles.

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

3. 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.

## VIII.

### CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Za vodné a stočné se stanoví cena při ceně za 1 m<sup>3</sup> vody účtované vodárenskou organizací v poměru, v jakém je spotřeba nájemců ke spotřebě ostatních nájemců a k celkové spotřebě v domě, účtovanou vodárenskou organizací pronajímateli (správci objektu) za sledované období dle odpočtu vodoměru.
2. Cena za dodávku el. energie se stanoví dle odpočtu elektroměru, v poměru v jakém je spotřeba nájemců k celkové spotřebě pronajímatele, popř. dle odpočtu pomocného elektroměru.
3. Cena za dodávku tepla se stanoví v poměru, v jakém je výměra pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v domě a k celkovým nákladům správce objektu na dodávku tepla v domě.
4. Nájemce je povinen zálohově uhradit vodné a stočné, el. energii společných prostor, teplo v částce **29.640,- Kč/ročně** (slovy : dvacetdevět tisíc šest set čtyřicet), a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku č.III.2. smlouvy.
5. Poplatky za odvoz odpadů, el. energii a ostatní služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli požadovaných služeb.

## IX.

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí z. č. 116/1990 Sb., v platném znění, a ostatními souvisejícími předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou stran v písemné formě.
3. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5 odst. 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této smlouvy, pro její projednání v orgánech města a pro zveřejnění přijatých usnesení orgánů města prostřednictvím internetu a místního tisku.
4. Rada města Frýdek–Místek schválila záměr Města Frýdek–Místek pronajmout nebytové prostory dne 29.11.2004. Záměr Města Frýdek–Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce MěÚ ve Frýdku–Místku po dobu 15-ti dnů ode dne 1.12.2004 dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění.
5. Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno na schůzi Rady města Frýdek–Místek konané dne 15.3.2005.

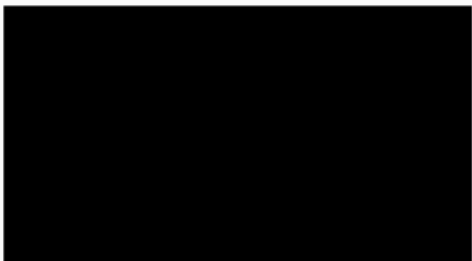
6. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 exemplář obdrží pronajímatel, 1 exemplář nájemce.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.4.2005.

Ve Frýdku – Místku dne:

19. III. 2005

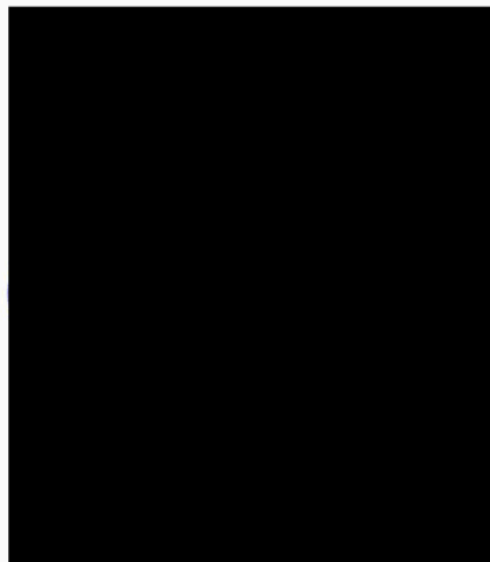
Za pronajímatele:



**město Frýdek – Místek**  
starostka Ing. Eva Richtrová



Za nájemce:



**Jan Carbol**



## EVIDENČNÍ LIST č. 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Uživatel: Jan Carbol

Dům č.p.: 1347

Ulice : ul. Sokolská, k.ú. Frýdek

Nebytové prostory : I. PP

Poř. č.	Druh místnosti	m <sup>2</sup>	Sazba Kč	Celkem
002	chodba	12,08	200,--	2.416,--
003	šatna	19,08	200,--	3.816,--
004	šatna	14,15	200,--	2.830,--
005	garáž, sklad	27,26	200,--	5.452,--
006	chodba	15,55	200,--	3.110,--
007	kancelář	37,43	200,--	7.486,--
008	chodba	5,94	200,--	1.188,--
009	sprchy	5,39	200,--	1.078,--
010	umývárna	5,10	200,--	1.120,--
011	WC	2,61	200,--	522,--
Celkem		144,59	200,--	28.918,--
Zaokrouhлено celkem		145,00	200,--	<b>29.004,--</b>
Zálohy na služby:				
dodávku tepla				21.600,--
el. energie				4.800,--
vodné a stočné				3.240,--
Záloha na služby celkem (rok)				<b>29.640,--</b>

**ÚHRN NÁJEMNÉHO A SLUŽEB CELKEM/ROK:**

**Roční úhrada** za užívání nebytových prostor

včetně záloh na poskytované služby

**58.644,--Kč**

slovy: padesátosmtisícšestsetčtyřicetčtyři

**Měsíční úhrada** za užívání nebytových prostor

včetně záloh na poskytované služby

**4.887-- Kč**

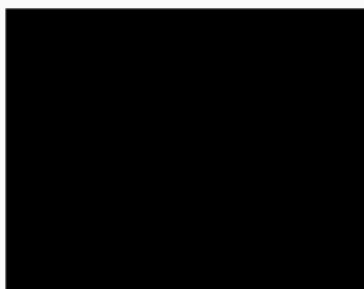
slovy: čtyřitisíceosmsetosmdesátšedm

Ve Frýdku-Místku dne:

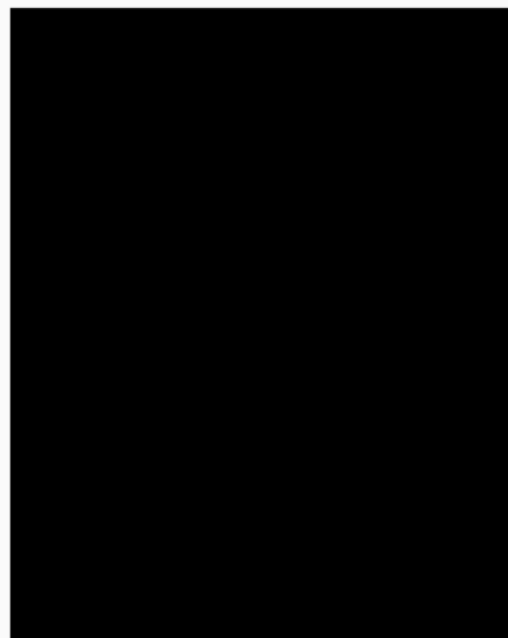
30. III. 2005

Za pronajímatele:

Za nájemce:



**město Frýdek-Místek**  
starostka Ing. Eva Richtrová



**Jan Carbol**



## Dodatek č. 1

### ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

ze dne 30.3.2005

uzavřené dle § 3 zák.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů mezi:

**statutárním městem Frýdek-Místek**, zastoupeným primátorkou Ing. Evou Richtrovou  
se sídlem : Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ: 00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Janem Carbolem**

Nar. [REDACTED]

r.č. [REDACTED]

bytem : [REDACTED]

IČ: 41370473

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I.PP objektu čp. 1347, ul. Sokolská, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 145 m<sup>2</sup>.

#### I.

Článek č. VIII., odst. 4 se ruší a nahrazuje se novým odst.4, který zní:

4. Nájemce je povinen zálohově uhradit vodné a stočné, el. energii společných prostor a teplo v celkové zálohové částce **47.640,-- Kč** ročně (slovy: čtyřicetsedmtisícšestsetčtyřicet), a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III.2 smlouvy.

#### II.

Evidenční list č. 1 se ruší a nahrazuje se evidenčním listem č. 2, který je nedílnou součástí tohoto dodatku.

### III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

Uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu bylo schváleno na schůzi Rady města Frýdek-Místek konané dne 19.10.2006.

Dodatek č. 1 byl vyhotoven ve 2 exemplářích, z nichž 1 exemplář obdrží nájemce, 1 exemplář obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti dnem 1.11.2006.

Ve Frýdku-Místku dne: 30.10.2006

Pronajímatel:



statutární město Frýdek-Místek  
primátorka Ing. Eva Richtrová

Nájemce:



Jan Carbol

## EVIDENČNÍ LIST č. 2

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostorů

Uživatel : Jan Carbol

Dům : čp. 1347

Ulice : ul. Míru, k.ú. Frýdek

Nebytové prostory : I. PP

Poř. č.	Druh místnosti	m <sup>2</sup>	Sazba Kč	Celkem
002	chodba	12,08	200,--	2.416,--
003	šatna	19,08	200,--	3.816,--
004	šatna	14,15	200,--	2.830,--
005	garáž, sklad	27,26	200,--	5.452,--
006	chodba	15,55	200,--	3.110,--
007	kancelář	37,43	200,--	7.486,--
008	chodba	5,94	200,--	1.188,--
009	sprchy	5,39	200,--	1.078,--
010	umývárna	5,10	200,--	1.120,--
011	WC	2,61	200,--	522,--
Celkem		144,59	200,--	28.918,--
Zaokrouhлено celkem		145,00	200,--	<b>29.004,--</b>
Inflace rok 2005				<b>29.556,--</b>
Zálohy na služby:				
dodávku tepla				39.600,--
el. energie				4.800,--
vodné a stočné				3.240,--
Záloha na služby celkem (rok)				<b>47.640,--</b>

**ÚHRN NÁJEMNÉHO A SLUŽEB CELKEM/ROK:**

**Roční úhrada** za užívání nebytových prostor  
včetně záloh na poskytované služby  
slovy: sedmdesátsedmtisícstodevadesátšest

**77.196,--Kč**

**Měsíční úhrada** za užívání nebytových prostor  
včetně záloh na poskytované služby  
slovy: šesttisícčtyřistatřicetři

**6.433,-- Kč**

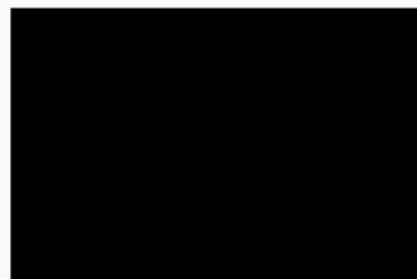
Ve Frýdku-Místku dne: *30. 10. 2006*

Za pronajímatele:



**statutární město Frýdek-Místek**  
primátorka Ing. Eva Richtrová

Za nájemce:



**Jan Carbol**

## Dodatek č. 2

### ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 30.3.2005

uzavřené dle § 3 zák.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů mezi:

**statutárním městem Frýdek-Místek**

se sídlem : Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ: 00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Janem Carbolem**

nar.: [REDAKCE]

r.č.: [REDAKCE]

bytem [REDAKCE]

IČ: 41370473

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I.PP objektu čp. 1347, ul. Sokolská, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 145 m<sup>2</sup>.

#### I.

##### Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel se rozhodl podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že u nájmu nebytových prostor jiným plátcům, se bude pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatňovat daň z přidané hodnoty a pronajímatel se tak vzdává osvobození podle § 51 odst. 1 písm. e) zákona.
- 2) Pronajímatel se stává plátcem daně podle § 94 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ode dne 1.4.2009 a s účinností od 1.4.2009 se vzdává nároku na osvobození od DPH.

#### II.

##### Předmět dodatku

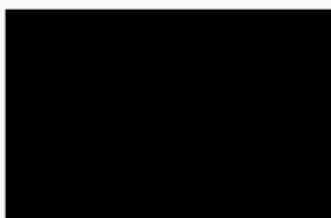
- 1) Nájemné sjednané v článku III. odstavci 1 se zvyšuje o daň z přidané hodnoty v aktuální výši.
- 2) Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona splátkový kalendář a platební kalendář. Splátkový kalendář a platební kalendář jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář a platební kalendář budou obnovovány vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři.
- 3) Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.
- 4) Splatnost nájemného a záloh na služby za první měsíc příslušného kalendářního roku je vždy ke dni 31.1. příslušného kalendářního roku.

### III.

#### Závěrečná ustanovení

- 1) Tento dodatek k nájemní smlouvě nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dne 1.4.2009.
- 2) Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají nezměněna.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že obsah dodatku nájemní smlouvy je svobodným projevem jejich vlastní vůle. Dodatek nájemní smlouvy byl sepsán ve dvojnásobném vyhotovení, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Ve Frýdku-Místku dne : 20. III. 2009

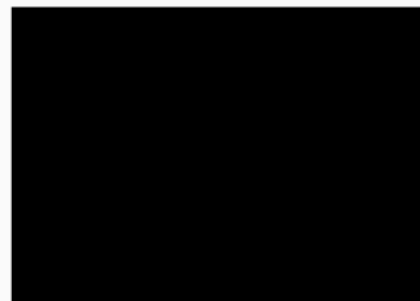


statutární město Frýdek-Místek



Ing. Hana Kalužová  
vedoucí odboru správy obecního majetku

Jan Carbol



Dodatek č. 3  
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor  
ze dne 30.3.2005

uzavřené dle § 3 zák.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů mezi:

**statutárním městem Frýdek-Místek**

se sídlem : Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ: 00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Janem Carbolem**

Nar. [redacted]

r.č. : [redacted]

bytem : [redacted]

IČ : 41370473

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I.PP objektu čp. 1347, ul. Sokolská, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 145 m<sup>2</sup>.

**I.**

Článek č. VI. odstavec 5 se ruší a nahrazuje se novým odstavcem 5, který zní:

5. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru protipožární opatření ( z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.) a je povinen seznámit se s dokumentací požární ochrany – poplachová požární směrnice, požární řád, požární evakuační plán, které jsou umístěny na nástěnce. V případě požáru postupovat dle požární poplachové směrnice. Dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany. Dodržovat obecně platné ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasících přístrojů. Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek.

**II.**

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

Dodatek č. 3 byl vyhotoven ve 2 exemplářích, z nichž 1 exemplář obdrží nájemce, 1 exemplář obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 3 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frýdku-Místku dne: 10. IX. 2009

Pronajímatel:

[redacted signature]

**statutární město Frýdek-Místek**

Ing. Hana Kalužová

vedoucí odboru správy obecního majetku

Nájemce:

[redacted signature]

**Jan Carbol**