

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

podle § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

EVIDENČNÍ ČÍSLO		
170	2021	01K
účet číslo	rok	část

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem:

zastoupené:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Ing. Miroslavem Halatinem, starostou

00297852

CZ00297852

KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm



PIONÝRŮ spol. s r.o.

se sídlem:

zastoupená:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 15889

(dále jen „nájemce“)

Pionýrů 2242, Místek, 738 01 Frýdek-Místek

Mgr. Miroslavem Holeksou, jednatelem

25375121

CZ25375121

MONETA Money Bank, a.s.



společně také „smluvní strany“

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu přístavby radnice č.p. 32 na pozemku parc. č. st. 3461 na ul. Havlíčkova v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v 1. NP, nacházejí prostory sloužící podnikání o výměře cca 159 m². Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor sloužících podnikání uvedených v odst. 2 tohoto článku pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II.

Doba nájmu

1. Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu **určitou 5 let od 16. 5. 2021 do 15. 5. 2026.**
2. Smluvní strany si sjednávají, že v případě, kdy bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, má nájemce právo na prodloužení této smlouvy o pět (5) let, a to za stejných podmínek sjednaných v této smlouvě ve znění jejich případných dodatků, oznámení či jiných změn. Právo na prodloužení této smlouvy musí nájemce uplatnit tak, že pronajímateli nejpozději v termínu do 31. 12. 2025 oznámí prokazatelně písemně, že využívá tohoto svého práva na prodloužení nájmu o pět (5) let. Pro tento případ se má mezi smluvními stranami nevyvratitelně za to, že nájem se automaticky prodloužuje o tuto dobu. Toto oznámení se stává neoddělitelnou součástí smlouvy a není nutné sepisovat další dodatek ke smlouvě.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **2.765,00 Kč/m²/rok bez DPH.**
Celková cena nájemného činí **439.635,00 Kč/celková výměra/rok bez DPH.** Cena je stanovena dohodou. K ceně nájemného bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Variabilní symbol platby je: **9164017021.**
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v **měsíčních rovnoměrných splátkách**, a to na základě splátkového kalendáře, který je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů daňovým dokladem. **Splatnost jednotlivých splátek nájemného se stanovuje vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce.** Splátkový kalendář bude nájemci zaslán vždy na daný kalendářní rok do 25. ledna daného kalendářního roku.
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 nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to:
 - a. vodné, stočné (spotřeba stanovena dle odpočtového vodoměru),
 - b. dodávka tepelné energie pro vytápění + ohřev TUV (spotřeba dle měřiče tepla + spotřeba TUV dle vodoměru),
 - c. dodávka el. energie (**službu neposkytuje pronajímatel**), nájemce uzavře samostatnou smlouvu o dodávce elektřiny s dodavatelem energie).Nájemce bude hradit zálohy na teplo na základě platebního kalendáře, který bude aktualizován na každý daný kalendářní rok a zaslán nájemci vždy do 20. 2. daného kalendářního roku. Vyúčtování spotřeby tepelné energie a vodného, stočného 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.
7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení** až do jejího úplného zaplacení.
9. 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 **za účelem provozování lékárny.**
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v předmětu nájmu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem 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 podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem. Jelikož předmět nájmu před uzavřením této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání nájemce užíval na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 5. 2011, a touto smlouvou tak plynule pokračuje v nájmu, dohodly se smluvní strany, že není nutné sepisovat při předávání předmětu nájmu nájemci protokol.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat pronajímátele prostory a vybavení v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nepoškozené, čisté a vyklizené, pokud se nedohodnou jinak. O předání bude sepsán předávací protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě v prostorech sousedících s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedních prostor či k omezení užívání sousedních prostor nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.). Nestane-li se tak, má pronajímátel právo učinit tak na svůj náklad sám namísto nájemce a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Dále též je nájemce povinen provádět na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímátele potřebu oprav, které je povinen provést pronajímátel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímátele.
5. 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.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímátele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímátele s podnájmem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15 dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímátele kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
7. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v předmětu nájmu.
8. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímátele. Nájemce předloží pronajímátele na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
9. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“).
10. Oznámí-li to pronajímátel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav objektů pronajímátele, ve kterých se NP nachází.

11. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.
12. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrta situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
13. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
14. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
15. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
16. K provádění úprav v předmětu nájmu 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.
17. 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.
18. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájmu 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.
19. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

VII. Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah končí uplynutím sjednané doby, po uplynutí této doby nájemci zaniká právní důvod k užívání předmětu nájmu. Nájem může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Smluvní strany se dohodly, že tento nájemní vztah lze dále ukončit výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou:
 - a) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - b) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
4. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
6. **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 předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho 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, chová-li se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
7. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání.
 8. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětu nájmu přístup k a do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
 9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.
 10. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém mu byl při započetí nájmu předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.
 11. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen předmět nájmu vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzýván, a to v termínech a za podmínek stanovených pronajímatelem.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. 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.
2. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
3. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označené, na základě dohody obou smluvních stran.
4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230, § 2307 a § 2315 občanského zákoníku.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
7. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 22. 3. 2021 do 7. 4. 2021.
8. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 1536/62/RM/2021, schváleným na její 62. schůzi dne 7. 4. 2021.

Seznam příloh: Příloha č. 1 - Bližší specifikace předmětu nájmu

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 29.04.2021

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 4.6.2021

Za pronajímatele:

Nájemce:



.....
Ing. Miroslav Halatin, starosta města

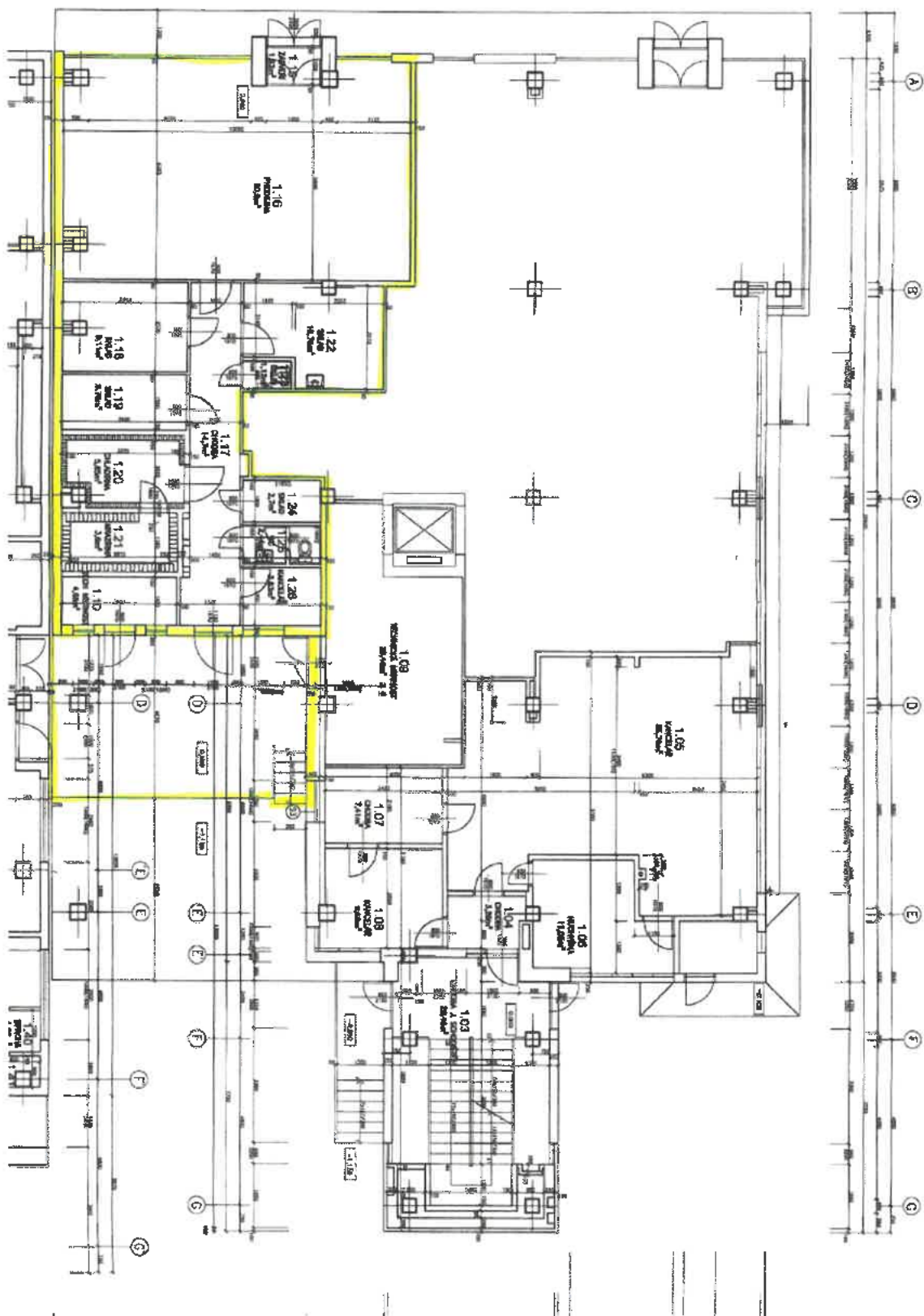


.....
Mgr. Miroslav Holeksa

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ 00297852, DIČ CZ00297852
-45-

PIONÝRŮ spol. s r.o.
Pionýrů 2242
738 01 FRÝDEK-MÍSTEK
IČO: 25375121, DIČ: CZ25375121

PŮDORYS 1. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



Janf