

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění mezi:

statutárním městem Frýdek–Místek

zastoupeným primátorem Mgr. Michalem Pobuckým, DiS.

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148

IČ : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Jakubem Šantou

(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je vlastníkem podzemní stavby se samostatným účelovým určením a to podchodu umístěného pod pozemní komunikací R 48, když komunikace se nachází na pozemku p.č. 229/2, přičemž vyústění podchodu směrem k bývalému autobusovému nádraží je na pozemku p.č. 225 a vyústění podchodu směrem k supermarketu Albert je na pozemku p.č. 3047/3, vše v k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek (dále jen Podchod).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory o celkové výměře **34,10 m²** nacházející se v Podchodu vymezeném v odst. 1 (dále jen „prostory“).
3. Přesná specifikace výše uvedených prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a v schématu půdorysu Podchodu, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy.

4 6/

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté prostory užívat k jeho podnikatelské činnosti za účelem provozování prodejny ovoce a zeleniny a činností s tím souvisejících, v souladu s vydaným živnostenským oprávněním.

2. Změnit dohodnutý účel užívání prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu - stavebního úřadu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:

- za prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 34,10 m² celkem částka v roční výši **48 024 Kč bez příslušné sazby DPH.**

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne běžného měsíce v roce, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. ve výši 4 002 Kč bez sazby DPH měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku,

, a to převodním příkazem nebo na pokladne pronajímatele. Nájemné vč. záloh na služby na období od **01.08.2015 do 31.08.2015 ve výši 4 902 Kč** je splatné před podpisem této smlouvy.

3. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Splátkový kalendář vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením splátkového kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se splátkového kalendáře.

Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány. Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu

4. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12.2015.

Po jeho uplynutí je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvyšuje prvním dnem vždy následujícího kalendářního roku. Při stanoveném % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB.

5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- zodpovídat za skleněné výplně oken, dveří a výloh, v případě jejich poškození (rozbití) hradit opravy na vlastní náklady,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním prostor,
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití prostor,
- v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítáním 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 a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy.

Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne **01.08.2015** a sjednává se na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě. Zákonná výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

a) nájemce neuposlechne písemné výzvy pronajímatele učiněné z důvodu a způsobem dle § 2228 odst. 1 zák. 89/2012 Sb.,

4 6/1

b) užívá-li nájemce pronajatý prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatého prostoru a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

c) nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,

d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do užívání ani účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb. či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit prostor proti vloupání a dodržovat v pronajatých prostorách protipožární opatření (z.č.133/1985 Sb., v platném znění, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v prostorách.

5. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách.

6. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši **5 000 Kč**. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

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

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

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

- **dodávku vody**, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě

2. Nájemce bere na vědomí, že součástí služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s nájmem, **není dodávka el. energie**. Nájemce je povinen zabezpečit si dodávku el. energie na základě **vlastního smluvního vztahu s dodavatelem el. energie**.

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

4. 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.

5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.

VIII. CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Za vodné a stočné se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace dodavatele. Nájemci je náklad na studenou pitnou vodu a stočné rozúčtován poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů v zúčtovací jednotce.

2. Nájemce je povinen zálohově hradit služby uvedené na evidenčním listě č. 1 v celkové zálohové částce **10 800 Kč ročně**, a to ve lhůtách splatnosti stanovených v platebním kalendáři na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 2 smlouvy. Daňovým dokladem je platební kalendář, který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením platebního kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se platebního kalendáře.

3. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

ky 07

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze 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 statutárního města a pro zveřejnění přijatých usnesení orgánů města prostřednictvím internetu a místního tisku.
4. Rada města Frýdek–Místek schválila záměr statutárního města Frýdek–Místek pronajmout nebytové prostory dne 05.11.2013. Záměr statutárního města Frýdek–Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 07.11.2013.
5. Uzavření smlouvy o nájmu bylo schváleno usnesením Rady města Frýdek–Místek dne 28.7.2015.
6. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne **01.08.2015**

Ve Frýdku-Místku dne: 28. VII. 2015

Ve Frýdku-Místku dne: 30.7.2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Michal Pobucký, DiS.
primátor

Jakub Šanta

4 5/

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **Jakub Šanta**

Místo: Podchod

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč
1	prodejna	34,10	
N Á J E M N Ě			
Sazba za m ² /rok bez DPH			1 408,00
Roční nájemné bez DPH			48 012,80
Roční nájemné bez DPH zaokrouhleno			48 024,00
Měsíční nájemné bez DPH			4 002,00
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby s DPH			
Dodávka vody			10 800,00
Měsíční záloha na služby s DPH			
Dodávka vody			900,00
CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY			
Roční nájemné bez DPH+služby s DPH			48 024+10 800
Celkem			58 824,00
Měsíční nájemné bez DPH+ služby s DPH			4 002 + 900
Celkem			4 902,00

Ve Frýdku-Místku dne: 2 8. VII. 2015

Ve Frýdku-Místku dne: 30.7.2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Michal Pobucký, DiS.
primátor

Jakub Šanta

4