SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

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

městem Frýdek-Místek, zastoupeným starostkou Ing. Evou Richtrovou,
se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148
IČ: 00296643
(dále jen "pronajímatel")

a

společností E.P.System,spol. s r.o.
se sídlem : Ostrava-Svinov, Jánského 1013/4
zastoupenou : jednatelem [redacted]
IČ : 26862280
(dále jen "nájemce")

I.
PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v objektu „Místeckých kasáren" – **areál „A"** v budově bez čp/če na pozemku p.č. 3978/3 zast. plocha (budova provozně skladovací), k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře **89,16 m^2** (dále jen „nebytové prostory").

2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené v evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.
ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování zase[redacted] a kulturní místnosti.

[redacted]

2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce vždy pouze se souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu MěÚ s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše na vlastní náklady.

3. Nájemce bude v pronajatých nebytových prostorách provozovat tento předmět podnikání : velkoobchod, zprostředkování obchodu a služeb.

III.
VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:

- za pronájem nebytových prostor uvedených na evidenčním listě č. 1 celkem částku 26.748,- Kč ročně (slovy: dvacetšesttisícsedmsetčtyřicetosm).

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č.ú. [redacted], VS[redacted] to převodním příkazem spolu se zálohou na služby. Nájemné spolu se zálohou na služby za období od 15.4.2006 do 30.4.2006 ve výši **2.207,50 Kč** je splatné před podpisem této 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., v platném znění.

4. Tato výše nájemného je stanovena na období do 31.12. 2006.

Po uplynutí tohoto období je pronajímatel oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně (již od 1.1.2007) výši nájemného o tolik procent, kolik % činí růst inflace vypočtené průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvýší prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení procentuálního 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, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,

[redacted]

[redacted]

- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započetím prací s pronajímatelem,
- 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 – vyklizené, nepoškozené , pokud se smluvní strany nedohodnou jinak (viz. protokol o předání 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 započetím prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, toto ustanovení se netýká obvyklého udržování nebytových prostor a oprav dle čl. VI. bodu 3 této smlouvy,
- 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.

2. Pronajímatel je povinen :

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu odpovídajícímu poslednímu účelu užívání,
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor.

V.
DOBA UŽÍVÁNÍ

1. Nájem počíná dne 15.4.2006 a sjednává se na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájemce je povinen ke dni ukončení smluvního vztahu předat nebytové prostory v řádném stavu – vyklizené, nepoškozené a v původním stavu pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VI.
DALŠÍ UJEDNÁNÍ

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

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení

nájemcem, na jejímž základě užívají předmětné nebytové prostory třetí osoby, považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.

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

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých nemovitostech protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.) Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách, udržovat v řádném stavu přístupové a manipulační plochy, schůdnost chodníků před objektem, ve kterém se nacházejí nebytové prostory.

5. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří, v případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

6. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (slovy: pěttisíc). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v bodě III.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 bodě 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 el. energie
- dodávku tepla
- dodávku vody
- dodávku TUV

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.

[redacted]

[redacted]

VIII.

CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Cena za dodávku el. energie se stanoví dle odpočtu podružného elektroměru, který nájemce nainstaluje na vlastní náklady.

2. Cena za dodávku tepla se stanoví v poměru, v jakém je výměra pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v objektu a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku tepla v domě.

3. Cena za dodávku vody a TUV se stanoví dle odpočtu podružného vodoměru.

4. Nájemce je povinen zálohově uhradit služby uvedené na evidenčním listě č.1 v celkové zálohové částce 26.232,- Kč ročně (slovy: dvacetšesttisícdvěstětřicetdva), a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III.2. smlouvy.

5. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných organizací, pronajímatelem vždy v průběhu následujícího kalendářního roku.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze dohodou stran v písemné formě.

3. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr Města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 17.8.2004. Záměr Města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce MěÚ ve Frýdku-Místku na dobu 15-ti dnů ode dne 18.8.2004 dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění.

4. Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno na schůzi Rady města Frýdek-Místek konané dne 28.2.2006.

5. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení pronajímatel.

[redacted]

[redacted]

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dne 15.4.2006.

Ve Frýdku-Místku dne: 28. III. 2006

Za pronajímatele:

[redacted]

město Frýdek-Místek

starostka Ing. Eva Richtrová

Za nájemce:

[redacted]

E. P. System, spol. s r.o.
Economic Panel System
Jasického 1013/4, Ostrava-Svinov, 721
Tel./Fax: +420 596 240 316
IČO: 26862280 DIČ: CZ26862280
www.epsystem.cz

E.P.System, spol. s r.o.

jednatel [redacted]

[redacted]

[redacted]

EVIDENČNÍ LIST č. 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostorů

Uživatel : E.P.System, spol. s r.o.

„Místecká kasárna“ – nebytové prostory v areálu „A“

Poř. č.	Druh místnosti	m2	Sazba Kč	Celkem
„A“				
1.	zasedací místnost	72	300,--	21.600,--
2.	šatna místnost	6,12 11,04	300,-- 300,--	1.836,-- 3.312,--
Celkem		89,16	300,--	26.748,--
Zaokrouhleno celkem ročně Zaokrouhleno celkem měsíčně				**26.748,--** **2.229,--**
Zálohy na služby ročně :				
	el. energie teplo TUV voda			3.600,-- 17.832,-- 2.400,-- 2.400,--
Záloha na služby celkem (rok) Záloha na služby celkem (měsíc)				**26.232,--** **2.186,--**

9.000
17.040
4.500
2.000

[redacted]

[redacted]

ÚHRN ZA NÁJEMNÉ A SLUŽBY ZA ROK

Roční úhrada za užívání nebytových prostor
včetně záloh na služby, celkem: **52.980,- Kč**
slovy: padesátdvatisícedevětsetosmdesát

Měsíční úhrada za užívání nebytových prostor
včetně záloh na služby, celkem: **4.415,- Kč**
slovy: čtyřitisícečtyřistapatnáct

Ve Frýdku-Místku dne: 28. III. 2006

Za pronajímatele:

[redacted]

město Frýdek-Místek
starostka Ing. Eva Richtrová

Za nájemce:

[redacted]

E.P.System, spol. s r.o.
jednatel [redacted]

[redacted]

[redacted]

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

ze dne 28.3.2006

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

společností E.P.System,spol. s r.o.
se sídlem:Ostrava-Svinov, ul. Janského 1013/4
IČ: 26862280
(dále jen „nájemce")

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách týkajících se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I.NP objektu čp. 2204, ul. Palkovická, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 89,16 m2.

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 nájmů 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.

[redacted]

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 dvojím vyhotovení, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Ve Frýdku-Místku dne : 30. III. 2009

Pronajímatel : [redacted]

statutární město Frýdek-Místek

[redacted]

Ing. Hana Kalužová
vedoucí odboru správy obecního majetku

Nájemce : [redacted]

E.P.System spol. s r.o.
Radim [redacted]

[redacted]

Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

ze dne 28.3.2006

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

statutárním městem Frýdek – Místek

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ : 00296643, DIČ CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

společností E.P.System, spol. s r.o.

se sídlem: Ostrava-Svinov, ul. Janského 1013/4

IČ: 26862280

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedené změně, týkající se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I. NP objektu čp. 2204, ul. Palkovická, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, o celkové výměře 89,16 m2.

I.

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

4 Nájemce je povinen zálohově hradit služby uvedené v evidenčním listu č. 2 v celkové zálohové částce **32 540 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III.2 smlouvy.

II.

Evidenční list č. 1 se ruší a nahrazuje se novým evidenčním listem č. 2, které tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.

III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

Dodatek č. 2 byl vystaven ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem 1.1.2012.

Ve Frýdku-Místku dne: - 5. XII 2011

Pronajímatel: [redacted] Nájemce: [redacted]

[redacted]

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Bc. Hana Kalužová

E.P.System, spol. s r.o.
[redacted] ednatel

[redacted]

EVIDENČNÍ LIST Č. 2

pro výpočet úhrady za pronájem nebytových prostor

Uživatel : E.P.System, spol. s r.o.
Místecká kasárna - nebytové prostory v areálu „A“
k.ú. Místek

Poř. č.	Druh místnosti	m2	Sazba Kč	Celkem Kč/rok
1	nebytové prostory	89,16		
Nájemné celkem vč. inflace za rok 2011 a vč. DPH				**36 854**
Zálohy na služby:				
dodávka tepla				17 040
dodávka el. energie				9 000
TUV				4 500
vodné a stočné				2 000
Záloha na služby celkem (rok)				**32 540**

ÚHRN NÁJEMNÉHO včetně služeb:

Roční úhrada za pronájem nebytových prostor: **69 394 Kč**

Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor: **5 783 Kč**

Ve Frýdku – Místku dne : - 5. XII. 2011

Za pronajímatele :

[redacted]

statutární město Frýdek – Místek
Ing. Bc.Hana Kalužová

Za náje[redacted]

E.P.System, spol. s r.o.
[redacted], jednatel