

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání

1. **Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, IČ 00298077**
zastoupené
Správou sportovišť Kopřivnice, IČ: 62331078, se sídlem Štefánikova 1163,
742 21, Kopřivnice
ředitel Bc. Pavel Vyškovský
(dále jen „SpSK“)
jako *pronajímatel* na straně jedné

a

2. **RP – UCE s.r.o.**
jednatelka - Romana Pantlíková, Dis.
Dvořákova 1094/2
742 21 Kopřivnice
IČ 29459303
jako *nájemce* na straně druhé

uzavřeli dnešního dne na základě úplných a pravdivých údajů a dle své pravé a svobodné vůle podle ust § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, následující smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací města Kopřivnice založenou za účelem zajištění provozu tělovýchovných a sportovních zařízení města Kopřivnice a vytváření podmínek pro sportovní a relaxační aktivity občanů a návštěvníků města.
2. Nájemce je fyzická osoba podnikající na základě Živnostenského listu IČ 29459303, účetní služby.
3. Město Kopřivnice je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy s č.p. 540 – na adrese Masarykovo náměstí v Kopřivnici, nacházejí se na pozemku parc.č.1950/1 v k.ú. Kopřivnice, přičemž předmětná nemovitost je v jeho prospěch zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV. č. 10001, pro obec a k.ú. Kopřivnice.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost blíže specifikovaná v předchozím bodě, tj. stavba občanské vybavenosti, slouží jako kancelář zimního stadionu. V prvním nadzemním podlaží tohoto objektu se nachází **místnost kanceláře č. 69** o výměře

20 m², která je určena k užívání jako kancelář č. 69. (dále jen „**předmět nájmu**“).

5. Pronajímatel vykonává na základě zřizovací listiny ze dne 1.9.1995 správu uvedených nemovitostí. V souladu s usnesením Rady města č. 1579 ze dne 25.5.2004 je pronajímatel oprávněn rozhodovat o uzavření nájemních smluv týkajících se jemu svěřeného objektu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání předmět nájmu specifikovaný v článku I bod 4 této smlouvy za účelem provozování účetních služeb.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce po dobu nájmu nezbytné služby, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména dodávku vody, elektřiny a tepla a odvoz odpadu.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, osobně se seznámil s jeho stavem a že tento je vhodný k účelu, za kterým jej hodlá užívat.
4. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
5. Zajištění účetních služeb v předmětu nájmu, třetími osobami rozdílnými od nájemce může nájemce vykonávat až po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, může být po dohodě smluvních stran jednorázově navýšeno.

III. Doba a rozsah nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájem touto smlouvou sjednaný počíná dnem 1.5.2022.

IV. Cena nájmu

1. Cena nájmu za předmět nájmu je stanovena částkou **3500,-Kč / měsíčně**
2. Do ceny nájmu nejsou zahrnuty služby související s nájmem předmětu nájmu, tedy dodávka teplé a studené vody, elektrické energie, příslušenství a odvoz odpadu.
3. **Dodávky elektrické energie a studené a teplé vody, tepla, včetně příslušenství (internet, používání WC v 2 NP, úklid 1 x týdně) a svoz odpadu se nájemce zavazuje uhradit paušální částkou ve výši 500,- Kč za měsíc v termínu splatnosti**

nájemného. Nájemné bude hrazeno nájemcem bezhotovostně na účet pronajímatele číslo 1767246369/0800 vedený u České spořitelny, na základě vystavené faktury pronajímatelem.

4. Nájemné bude hrazeno nájemcem bezhotovostně na účet pronajímatele číslo 1767246369/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pronajímatel vystaví fakturu za předchozí měsíc vždy do 15 dne měsíce následujícího a zašle v tištěné podobě na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, včetně paušální částky za dodávky energií, úklidu, příslušenství. Nájemce se zavazuje platit celkovou částku **4000,- Kč** na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy ceny nájmu s ohledem na možnou míru inflace, přičemž podkladem k této úpravě budou oficiální statistické údaje.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu,
- d) bez zbytečného odkladu a na svůj náklad odstranit vzniklé závady a poruchy hlášené nájemcem vyjma závad a poruch, které vznikly zaviněním nájemce;
- e) dbát na řádný stav elektroinstalace v předmětu nájmu podle předepsaných revizních zpráv a tyto revize provádět v předepsaných lhůtách stanovených obecně závaznými právními předpisy či technickými normami po celou dobu trvání nájmu, a to na svůj náklad.

2. Pronajímatel je oprávněn:

- a) vstoupit do předmětu nájmu v přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a zařízení, jestliže je toto zapotřebí. Toto oprávnění mají rovněž osoby pronajímatelem písemně zmocněné;
- b) vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost a prokáže-li, že před takovým vstupem nemohl při vynaložení a vyčerpání všech možností zajistit přítomnost nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce

3. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu;

4. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas hradit sjednané nájemné dle čl. IV této smlouvy a rovněž služby související s nájmem;
- b) bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli veškeré vady na předmětu nájmu, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl, a jejich odstranění umožnit. Smluvní strany se dohodnou na formě a způsobu odstranění vady, která již není považována za vadu drobnou, jakož i na tom, která smluvní strana uhradí náklady vzniklé v souvislosti s odstraněním vady;
- c) udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat úklid objektu, bezpečnost, dodržovat zásady protipožární ochrany a bezpečnosti práce, hygienické, ekologické předpisy a předpisy o ochraně majetku a zdraví osob;
- d) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu, především dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením a dále nepoužívat, neskladovat, neprodukovat ani žádným jiným způsobem v předmětu nájmu nenakládat s toxickými, hořlavými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami či jinými škodlivými či nebezpečnými látkami;
- e) oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu svých identifikačních údajů;
- f) písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny jakéhokoliv charakteru, které nastaly v nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, jeho zaměstnanců tak zapříčiněním jiných osob;
- g) vyklidit a protokolárně (Příloha 2.) předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemní smlouvy, a to v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a k provedeným opravám se souhlasem pronajímatele.

VI. Podnájem

- 1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájemů třetí osobě.

VII. Skončení nájmu

- 1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:

a) písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní lhůta je dva měsíce;

b) výpovědí pronajímatele v případě, kdy nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zejména tím, že

- je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu;
- užívá pronajatý prostor v rozporu s ujednáním této smlouvy nebo užívá pronajaté prostory i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká nebo hrozí škoda;
- zřídí třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- užíváním předmětu nájmu obtěžuje vlastníky sousedících nebytových prostor nadměrným hlukem nepřiměřeným místním poměrům;
- užíváním předmětu nájmu opakovaně porušuje obecně závaznou vyhlášku obce Koprivnice o nočním klidu.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu hrubého porušení smluvních povinností nájemcem je výpovědní doba tříměsíční.

c) výpovědí nájemce v případě, kdy pronajímatel hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zejména tím, že

- neplní své povinnosti vlastníka vyplývající pro něj z právních předpisů,
- neudrží svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nezabezpečí řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s jeho užíváním spojeno,
- nezajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostor sloužících podnikání,
- neprodleně neodstraní svým nákladem případné závady bránící řádnému užívání pronajímaných prostor nájemcem.

V případě výpovědi ze strany nájemce z důvodu hrubého porušení smluvních povinností pronajímatelem je výpovědní doba tříměsíční.

d) dohodou obou smluvních stran uzavřenou v písemné formě.

2. Výpověď musí být doručena druhé straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jako adresa sídla účastníka této smlouvy.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Tam, kde tato smlouva nebo zákon ukládá povinnost doručit, doručuje se na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li prokazatelně jedna strana druhé změnu své doručovací adresy. Vráť-li se zásilka jako nedoručená nebo nedoručitelná, považuje se za doručení pátý den po odeslání zásilky.

2. Při všech způsobech skončení nájmu jsou pronajímatel a nájemce o stavu předávaného předmětu nájmu povinni vyhotovit písemný předávací protokol s uvedením stavu soupis majetku i případné majetkoprávní vypořádání vzájemných závazků z této smlouvy.
3. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.

IX. Odpovědnost za škodu

1. Obecná odpovědnost za škodu pronajímatele je upravena ustanovením § 2924 občanského zákoníku. Pronajímatel je z této odpovědnosti vyviněn, jestliže škoda vznikla neodvratitelnou událostí nemající původ v provozní činnosti nebo vlastním jednáním poškozeného. Pronajímatel však **n e o d p o v í d á** za jakoukoliv škodu vzniklou výhradně z činnosti provozované nájemcem.
2. Vzniklé škody jsou účastníci povinni vzájemně si neprodleně ohlásit a společně projednat a s ohledem na okolnosti vzniku škody se dohodnout o nápravě či náhradě škody.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze změnit či doplnit písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami, či jejich oprávněnými zástupci, které budou vzestupně číslovány a výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy.
2. Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení platných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj právní vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
3. Na právní vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem touto smlouvou výslovně neupravené se vztahují ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Před uzavřením této smlouvy byl záměr města Kopřivnice pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici po zákonem stanovenou dobu.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
6. Smluvní strany svými podpisy pod touto smlouvou stvrzují, že tato je vyhotovena podle jejich pravé a svobodné vůle prosté tísne a na základě úplných a pravdivých údajů.