

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
262	2017	012
poř. číslo	rok	zkr. odb.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
podle §2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
zastoupené: Mgr. Zdeňka Leščišínová, starostka města
IČ: 00297852
DIČ: CZ00297852
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu:
(dále jen „pronajímatel“)

a

AGROPET s.r.o.

se sídlem: **Albrechtičky 33, 742 55 Albrechtičky**
zastoupená: Mgr. Lenkou Hoffmannovou, DiS., jednatelkou
IČ: 28630688
DIČ: CZ28630688
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
č. účtu:
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání
podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění**

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 111-112 na ul. Horní ve Frenštátě pod Radhoštěm, umístěném na pozemku p. č. st 198/1, k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v přízemí po levé straně od vstupních dveří do objektu nachází prostory sloužící podnikání o celkové výměře 158 m², specifikované v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „podnikatelské prostory“).
3. Předmětem této smlouvy je pronájem specifikovaných podnikatelských prostor pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy.

II.

Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu **neurčitou, počínaje dnem 6. 4. 2017.**

III.

Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájmu (nájemného) činí **960,00/m²/rok bez DPH.**
Celková cena nájemného za rok pronájmu činí **151.680,00 Kč/rok bez DPH (zaokrouhleno).**

Cena je stanovena dohodou. K ceně nájemného bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Variabilní symbol platby je: **9166026217**.

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.

Splátkový kalendář na období od 6. 4. 2017 do 31. 12. 2017 bude nájemci zaslán do 30 dnů od data podpisu této smlouvy.

2. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15 dnů od data ukončení registrace.
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. 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.
5. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za vodné a stočné, dodávku elektrické energie a dodávku plynu. Tyto služby neposkytuje pronajímatel, nájemce uzavře samostatné smlouvy o dodávce s jednotlivými dodavateli médií (fakturační měřidla).
6. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
7. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05%** z dlužné částky za každý den prodlení.
8. 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. 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 jako prostory pro provozování prodejny zverimexu (prodej krmiva a potřeb pro domácí zvířata, prodej domácích zvířat, rybiček a krmných zvířat).
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor sloužících podnikání.
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 podnikání

1. Prostory sloužící podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat prostory a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu udržovat pronajaté prostory v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též provést na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. 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.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v pronajatém prostoru.
7. 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 pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatelem.
10. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
12. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
13. Periodické revize elektrických spotřebičů a nářadí ve stavebních objektech nebo jiných technických zařízeních případně nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatého prostoru. Po provedené revizi předá nájemce pronajatého prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
14. K provádění úprav v pronajatých prostorech je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím 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.
15. 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.
16. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce 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.

VII. Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v **tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání 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 prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich částí 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.
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 předmětných prostor sloužících podnikání přístup do prostor 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.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami před účinností této smlouvy, a to v období **od 6. 4. 2017** do data podpisu smlouvy se řídí touto smlouvou.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel je osobou, která má podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon o registru smluv), povinnost tuto smlouvu zveřejnit prostřednictvím registru smluv Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
1. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

Doložka podle ustanovení § 41, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):

Záměr obce pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání byl zveřejněn na úřední desce. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Frenštát pod Radhoštěm na své 58. schůzi dne 5. 4. 2017 usnesením č. 1468/58/RM/2017.

Za pronajímatele:

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 6. 4. 2017

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1

744 01 Frenštát pod Radhoštěm

IČO: 00297852 DIČ: CZ00297852

Mgr. Zdenka Leščišínová, starostka

Za nájemce:

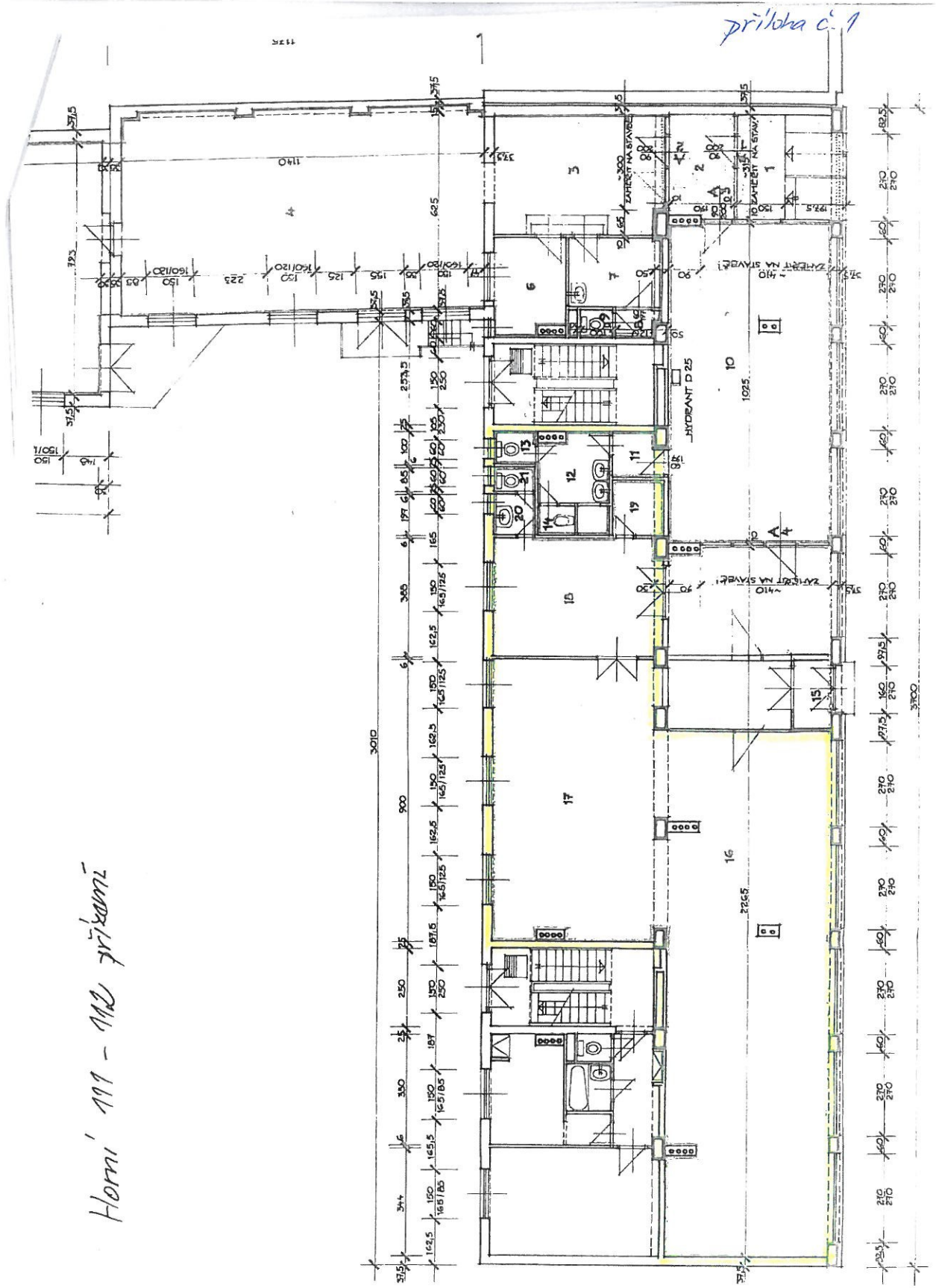
Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

AGROPÉ
Albrechtický 3

IČ: 28630

DIČ: CZ28630688

Mgr. Lenka Hoffmannová, DiS., jednatelka



Horní 111 - 112 přízemí

příloha č. 1

[Handwritten signature]