

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

město Orlová

zastoupené: Lenkou Brzyszkowskou, starostkou
sídlo: Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně
IČO: 00297577
DIČ: CZ00297577
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu 107216397/0300
(dále jen "pronajímatel")

a

René Gruszewski,

narozen: [REDACTED]
se sídlem: Kpt. Jaroše 791, 735 14 Orlová-Lutyně
IČO: 730 57 517
(dále jen "nájemce")

(společně dále též označovány jako „smluvní strany“)

Výše uvedené smluvní strany sjednaly dnešního dne v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu.

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem polyfunkčního objektu „A“ na ulici Masarykova třída č. p. 1500 v Orlové-Lutyni, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Horní Lutyně. Energetická náročnost budovy „B“.
2. Pronájem byl zveřejněn na úřední desce od 01.08.2022 do 15.09.2022, č. j. 377/2022 a byl schválen Radou města Orlová dne 16.11.2022, usnesením č. 063/2.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu **nebytový prostor č. 1** nacházející se ve shora uvedeném objektu v 1. nadzemním podlaží a sestávající se z místností:

1.11	obchodní plocha	86,60 m ²
1.12	sklad	4,59 m ²
1.13	WC	1,64 m ²

celkem **92,83 m²**

II.

Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat za účelem zřízení **kavárny + cukrárny**.
2. Vzhledem k tomu, že investor postavil a zkolaudoval stavbu s využitím 1. nadzemního podlaží obecně jako prostory komerční, tzn. nebytové, bez konkrétního využití, určení konkrétního využití přichází až po kolaudaci.

Podle § 127 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, je tedy nutné provést povolení těchto konkrétních provozoven, a to formou změny v užívání stavby z obecného nebytového prostoru na konkrétní provozovnu.

Pro proces změny v užívání stavby je nutné zajistit podklady:

- zajištění dokumentace změny v užívání stavby podle § 127 odst. 1 stavebního zákona. Zde je nutno vycházet z výkresů 1.np projektové dokumentace stavby
 - zajištění Požárně bezpečnostního řešení, tzn. protipožární vybavení provozovny. Zpracovává se buď vždy samostatně pro konkrétní provozovnu, případně společně pro všechny nové provozovny. Zde je nutno vycházet z původního Požárně bezpečnostního řešení stavby
 - zajištění závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru MS kraje k Požárně bezpečnostnímu řešení a k užívání provozovny
 - zajištění závazného stanoviska Krajské hygienické stanice MS kraje k dokumentaci změny v užívání stavby a k užívání provozovny
 - zajištění souhlasu vlastníka stavby se změnou v užívání.
3. V případě, že nájemce bude požadovat provést změnu účelu užívání nebytových prostorů v průběhu nájmu, požádá pronajímatele o písemný souhlas. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením této změny. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání na vlastní náklady, zajistit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli, a to ve lhůtě do jednoho měsíce.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to s účinností ode dne vydání rozhodnutí o změně účelu užívání, nejpozději však dne 01.02.2023.
2. V případě, že nájemce nezačíná svou činnost nejpozději s účinností ode dne 01.06.2023, nájemní smlouva zaniká.

IV.

Cena nájmu

1. Úhrada za nájemné, výše záloh a paušálu na služby spojené s nájmem nebytových prostorů se určí smluvně ve výši:

A. Roční úhrada za nájemné, zálohy a paušál:

a) nájem 92,83 m ² x 2 845,00 Kč/1m ² (zaokrouhleno)	Kč	264 108,00
b) teplo + ohřev TUV	Kč	36 000,00
c) vodné a stočné	Kč	3 600,00
d) el. energie	Kč	48 000,00
e) užívání výtahu (možnost využívání pouze oproti vydanému čipu)	Kč	720,00
f) osvětlení společných prostorů (paušál) (v případě využívání podzemního parkoviště)	Kč	1 200,00
g) úklid společných prostorů (paušál) (v případě využívání podzemního parkoviště)	Kč	1 440,00

B. Měsíční úhrada za nájemné, zálohy a paušál:

a) nájem (zaokrouhleno)	Kč	22 009,00
b) teplo + ohřev TUV	Kč	3 000,00
c) vodné a stočné	Kč	300,00
d) el. energie	Kč	4 000,00
e) užívání výtahu (možnost využívání pouze oproti vydanému čipu)	Kč	60,00
f) osvětlení společných prostorů (paušál) (v případě využívání podzemního parkoviště)	Kč	100,00
g) úklid společných prostorů (paušál) (v případě využívání podzemního parkoviště)	Kč	120,00

Celková měsíční úhrada nájmu, výše záloh a paušálu za poskytované služby s účinností od 01.02.2023 činí 29 589,00 Kč.

- Smluvní strany se dohodly, že výše paušálních plateb za služby bude upravena dodatkem k této smlouvě v případě, že dojde ke změně stávajících nákladů pronajímatele o více než 10 %.
- Měsíční úhrada je splatná vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet města Orlová u ČSOB a. s., **č. účtu 107216397/0300, VS 1700 000 566.**
- V případě, že účinnost smlouvy o nájmu započne v průběhu kalendářního měsíce, nájemce se zavazuje uhradit nájem, zálohy na služby a paušál v poměrné výši daného kalendářního měsíce.
- Nájemce se zavazuje složit **na účet č. 224 556 227/0300, VS 1802 000 045**, peněžitou jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, tj. **ve výši 44 018,- Kč.** Režim kauce se bude řídit obdobně jako jistota dle § 2254 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že kauce bude uhrazena v termínu nejpozději do 15.02.2023.
- Konečnou povinnost nedoplatku nebo přeplatku za poskytované služby spojené s nájmem nebytových prostorů vyúčtuje pronajímatel nájemci jednou ročně do 31. srpna následujícího roku, pokud se nedohodnou jinak.
- Nájemce se zavazuje každoročně platit navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícím výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. Pronajímatel písemně sdělí navýšení úhrady za nájemné dle výměry nebytového prostoru nejpozději 30 dnů před 1. 7. každého roku. Nová výše nájemného bude platná od 01.07.2023, a to podle míry roční inflace za rok 2022.
- V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti sjednaný touto smlouvou, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatele domáhat se v plné výši náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
- Smluvní strany se dohodly, že z důvodu splnění hygienických předpisů, které jsou nezbytné pro schválený účel užívání, tzn. „kavárna + cukrárna“ (maximální počet sedících hostů je 10 osob) je v nebytovém prostoru č. 1 dle Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě nezbytná realizace stavebních úprav, které musí být z důvodu zachování záruky na stavbu provedeny dodavatelskou firmou polyfunkčního objektu „A“, popř. s jejím souhlasem, jinou dodavatelskou firmou. Náklady na tyto nezbytně nutné stavební úpravy stanovené KHS mohou být po jejich provedení, na základě předchozí dohody s městem Orlová, započteny při úhradách ceny nájmu nájemcem. Náklady vynaložené na případné stavební úpravy musí být dle ceníku v čase a místě obvyklé. Smluvní strany se dohodly, že uzavřou dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu, v němž bude uvedena přesná specifikace stavebních úprav a výše nákladů.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- b) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy nad 10 tis. Kč v jednotlivém případě
- c) řešit pojistné události týkající se nemovitého majetku v nájmu
- d) zajišťovat a hradit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad

2. Nájemce se zavazuje:

- a) že v době trvání smlouvy o nájmu nebytových prostorů neuzavře s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele smlouvu o podnájmu. Toto jednání bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu s nájemní smlouvou
- b) dodržovat platné technické, bezpečnostní a požární předpisy v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a navazujících předpisů, dále obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, současně se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům města Orlová provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou
- c) na svůj náklad zajistit zřízení elektroměru
- d) na svůj náklad zajišťovat revize vlastních elektrospotřebičů, hasicích přístrojů a elektrozařízení umístěných v prostoru
- e) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy do 10 tis. Kč v jednotlivém případě
- f) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostorů předmětu nájmu za účelem provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou, dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání nebytového prostoru a za účelem odečtů instalovaných měřidel – kontaktní osoba pro nepřetržitý dosah pro případ havárie:

za pronajímatele: technik OSMHS pí. Kateřina Nosková ☎ 734 765 619

za pronajímatele: osoba držící pohotovost ☎ 731 650 399

za nájemce: p. xxxxxxxxxxxxxxxx ☎ xxx xxx xxx

za nájemce: p. xxxxxxxxxxxxxxxx ☎ xxx xxx xxx

- g) v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovému nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- h) zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním

- i) nakládat s odpady, které nájemci vzniknou při provozování činnosti ve smlouvou pronajatých nebytových prostorech, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění
- j) zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem, v případě, že dojde ke znečištění přístupového chodníku, případně výtahu, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu provést úklid znečištěných ploch
- k) provádět zimní údržbu, odklizení sněhu z přístupového chodníku a před vstupními dveřmi odklizením sněhu, včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu
- l) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést. Umožnit pronajímateli provedení těchto oprav v co nejkratším termínu po nahlášení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla
- m) provádět úpravy, adaptace, modernizace a rekonstrukce nebytových prostorů jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení příslušného úřadu, vlastním nákladem, tzn., že nájemce nebude požadovat po pronajímateli vynaložené prostředky
- n) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- o) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- p) v souladu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, může nájemce nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se **souhlasem pronajímatele** v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li proto vážný důvod. **Nájemce je oprávněn označit svou provozovnu nezbytnými údaji pouze na vstupních dveřích, přičemž na ostatní skleněné plochy je zakázáno instalovat jakékoliv polepy a popisy bez souhlasu pronajímatele.** Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný
- q) v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém ho převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

VI.

Výpovědní lhůty

1. V souladu s ustanovením § 2312 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, je výpovědní lhůta 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostorů, dále pak s úhradou peněžité jistiny (kauce) či jejím doplacením (v případě její čerpání), delšího než jeden měsíc nebo v případě porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, právo od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného vyhotovení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.
3. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou v ostatním vázány příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: k uzavření smlouvy má pronajímatel udělen souhlas Radou města Orlová, usnesením č. 063/2 ze dne 16.11.2022.
3. Smlouva vstupuje v platnost podpisem smluvních stran.
4. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), není-li stanovena účinnost pozdější, odvíjející se od lhůty stanovené v ust. § 5 odst. 2 zákona o registru smluv. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření (§ 5 odst. 2 zákona o registru smluv).
6. Smluvní strany se zavazují v rámci uzavřeného smluvního vztahu dodržovat Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „GDPR“) a s tímto související zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“). V případě porušení povinností vyplývajících z GDPR nebo Zákona odpovídá za tato porušení ta ze smluvních stran, jejímž jednáním či opomenutím k porušení GDPR nebo Zákona došlo. Smluvní strany souhlasí s uvedením osobních údajů ve smlouvě tak, jak jsou tyto ve smlouvě uvedeny a prohlašují, že nakládání se smlouvou obsahující osobní údaje bude odpovídat povinnostem vyplývajícím z GDPR a Zákona.
7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
8. Pronajímatel podpisem stvrzuje, že nájemci před podpisem nájemní smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a nájemce podpisem stvrzuje, že byl seznámen s obsahem Průkazu energetické náročnosti budovy a rozumí jeho obsahu.

V Orlové dne: 28.11.2022

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Lenka Brzyszkowská
starostka

René Gruszewski