

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
195 poř. číslo	2010 rok	01501 zkr. odb.

Smlouva o nájmu nebytových prostor a podnájmu pozemku

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
zastoupené: Mgr. Stanislav Hrabovský, starosta města
IČ: 00297852
DIČ: CZ00297852
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu: 1724801/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Jan Jalůvka

se sídlem: Mníší č.p. 54, 742 21 Kopřivnice
IČ: 70315744
DIČ: není plátcem DPH
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
č. účtu: 164829659/0300

(dále jen „nájemce“)

honza.jaluvka@scm.wa.wa

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu

I. Předmět nájmu

- Město Frenštát pod Radhoštěm je vlastníkem stavebního objektu bez č.p. SO 011 a uživatelem pozemku parc. č. st. 2307, vše v areálu CO skladů, lokalita Planiska ve Frenštátě pod Radhoštěm, k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Stavební objekt i pozemek uvedený v čl. I. je dále označen jako předmět nájmu. Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- Vlastníkem pozemku uvedeného v čl. I je Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Město Frenštát pod Radhoštěm má k pozemku uvedeném v čl. I., odst. 1 nájemní vztah.
- Pronajímatel v souladu s ust. § 3 odst. 1 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci:
 - do nájmu nebytové prostory v objektu bez č.p. **SO 011** o celkové výměře **297,4 m²**, sekce místností č.2
 - do podnájmu pozemek pod objektem SO 011, parc. č. **st. 2307** o celkové výměře **297,4 m²**

Parcel. číslo pozemku	druh pozemku	výměra pozemku v m ²	druh stavby	označení budovy	výměra NP v m ²
st. 2307	zastavěná plocha a nádvoří	297,4	stavba bez čp/če	SO 011	297,4

4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá vlastnický ani jiný vztah k pozemku **p.č. 1587/1, jiná plocha** o celkové výměře 41 663 m², v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm. Tímto pozemkem je tvořena přístupová komunikace k předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit si přístup k předmětu nájmu uzavřením dohody s vlastníkem pozemku. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se mu ani do 31.12.2010 nepodaří zajistit s Českou republikou zastoupenou Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových užívání části parcely č. 1587/1 za účelem přístupu k předmětu nájmu a parkování motorových vozidel u budovy v níž se předmět nájmu nalézá.

II.

Účel nájmu

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých nebytových prostor nájemcem jako **prostory pro činnosti spojené s modelářstvím**. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovou změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení způsobilé k plnění účelu nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Nájem nebytových prostor a podnájem pozemků je smluvními stranami sjednán na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž započítí nájmu dle této smlouvy se sjednává ke dni **1. 6. 2010**.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Uplynutím výpovědní lhůty nájem a podnájem končí a nájemci zaniká právní důvod k užívání předmětu nájmu. Pronajímatel má právo, počínaje prvním dnem následujícím po dni skončení nájmu, do nebytových prostor vkročit a provést jejich vyklizení svépomocí na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takové jednání pronajímatele strpět.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - Přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část k užívání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy v rozporu s ust. čl. VII., odst. 1 této smlouvy.
 - Proveďe-li nájemce podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor nebo jiných částí domu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními.
 - Užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy.
 - Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného po dobu více jak 30 dnů.

IV.

Cena nájmu

1. Cena nájmu
 - nebytových prostor činí **240,- Kč/m²/rok bez DPH** **71.376,- Kč/rok**
 - pozemku p.č.2301 činí **25,- Kč/m²/rok bez DPH** **7.435,- Kč/rok**
- Cena je stanovena dohodou.

Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách, a to po:**

5.948,- Kč u nebytových prostor, variabilní symbol platby 9172019510

620,- Kč u pozemků, variabilní symbol platby 9019019510

vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

2. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za spotřebu elektrické energie. Nájemce uzavře dohodu o odběru a úhradě el. energie s nájemcem objektu bez č.p. **SO 011**, sekce místností č.3.
3. V současné době není předmět nájmu napojen na rozvod vody v areálu CO skladů.
4. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Opravy a údržba nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor, malování všech pronajatých nebytových prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
2. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební či jiné úpravy trvalého či nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v čl. V. odst. 3 této smlouvy.
3. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách 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. V případě, že se tak nestane a pronajímatel se nezaváže k úhradě nákladů, zavazuje se nájemce po skončení nájmu bezúplatně převést případné zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
4. 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, plynových a vodovodních rozvodů.

VI.

Odpovědnost za užívání nebytových prostor

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem z důvodů, které nejsou na jeho straně.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti na škody způsobené vůči třetím osobám.
4. V případě zjištění vzniku škody na majetku, který je součástí předmětu nájmu, je nájemce povinen písemně bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem nebytových prostor je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše za 1 m² nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám. Vyklizení se sjednává pod smluvní pokutou 1 000,- Kč za každý den prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a chránit jej před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
4. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
5. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, nákladních výtahů ve stavebních objektech, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých nebytových prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
6. Pronajímatel má vůči nájemci právo na jednostranné započtení pohledávek. Proti pohledávce pronajímatele není možné jednostranné započtení pohledávky nájemce.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem.
8. Nájemce se zavazuje svým jménem a na své náklady pečovat o pořádek a čistotu na chodnicích přilehlých k nebytovému prostoru včetně odklízení sněhu. Nájemce je povinen zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v předmětu nájmu na vlastní náklady.
9. 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 podmínek. 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.
10. Pronajímatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu nebytových prostor. Zamýšlenou kontrolu pronajímatel nájemci předem oznámí.
11. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, že v případě vzniku dluhu na nájemném, zveřejní po předchozí marné písemné výzvě k úhradě pronajímatel jeho jméno, bydliště nebo sídlo a vyšší dluhu prostřednictvím tisku nebo jiných vhodných místních médií. Nájemce výslovně souhlasí s takovým zveřejněním za shora uvedených podmínek.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.
4. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout nebytové prostory a pozemky dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Frenštát pod Radhoštěm od 19.03.2010 do 07.04.2010 a nájem nebytových prostor a pozemků dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm č. 1761/67 ze dne 28. 4. 2010.
6. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce zbývající dvě vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Platnost této smlouvy nastává dnem podpisu obou smluvních stran.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 31. 5. 2010

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČO: 00297852, DIČ: CZ00297852
-28-

.....
za pronajímatele
Mgr. Stanislav Hrabovský, starosta

Jan Jalůvka

M O D E L Á Ř S T V Í
Kopřivnice 742 21 IČO: 703 15 744
Mniší 54 mobil: 0604/961 975

.....
nájemce



приложение 0.1

С.Л. 0.3
2307

SO 011