

O s v ě d ě n í
ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněno od 12.09.2022 do 29.09.2022
schváleno usnesením Rady města Karviné č. 3561 ze dne 05.10.2022
Vyhotovil : Magistrát města Karviné, Odbor majetkové správy a bytové
datum : 09.02.2023 Podpis :

Smlouva o nájmu prostoru služebního podnikání Č. SML/2230/2022

Článek 1 Smluvní strany

1.1. statutární město Karviná

Adresa : Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
Zastoupeno: Ing. Janem Wolfem, primátorem města Karviné
k podpisu smlouvy oprávněn na základě
plné moci ze dne 02.01.2023: Ing. Helena Bogoczová, MPA,
vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Karviná
Číslo účtu: 10006-18308791/0100
IČ : 00297534
DIČ: CZ00297534
(dále jen "pronajímatel")

1.2. SEMARE FAM s.r.o., zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 67096

zastoupena: jednatelkou Marcelou Mikulkovou,
se sídlem: Svatopluka Čecha 733/5, 733 01, Karviná-Fryštát
IČ: 05325986
DIČ: CZ05325986
(dále jen "nájemce")

(subjekty sub.1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy "
nebo "smluvní strany ")

se dohodly na této **Smlouvě o nájmu prostoru služebního podnikání**
uzavřené podle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“):

Článek 2 Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 201, jehož součástí je budova čp. 33/2 stojící na ulici Svatováclavská, Karviná-Fryštát. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Karviná-Město, obec Karviná. Na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, t. j. rovněž ji pronajímat.

2.2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru č. 501 v 1. nadzemním podlaží v domě uvedeném v článku 2 bodě 2.1. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Podrobný popis předmětu nájmu je uveden na výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

2.3. Touto smlouvu pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu. Předmět nájmu bude nájemci odevzdán **14.02.2023**. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

2.4. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti. Předmět podnikání nájemce, jenž bude v předmětu nájmu vykonáván, je provoz bistra s cukrárnou.

2.5. Nájemce je povinen, je-li to dle právních předpisů potřeba, požádat nejpozději do 10 dnů ode dne převzetí předmětu nájmu o změnu účelu užívání předmětu nájmu příslušný správní orgán. V případě, že výše uvedené nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s pravomocným rozhodnutím o změně účelu užívání.

2.6. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Nájemce má právo užívat i společné prostory domu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu.

2.7. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Článek 3 Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 14.02.2023.

Článek 4 Nájemné

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je smluvní a je v souladu se Zásadami pro nakládání s nemovitým majetkem. Výše nájemného včetně DPH je vypočtena na výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen výpočtový list).

4.2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem 14.02.2023. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné včetně DPH a to na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem, přímo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a vždy pod variabilním symbolem vystaveného daňového dokladu. Daňovým dokladem je splátkový kalendář, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy. Splátkový kalendář bude vystavován vždy na období 12 měsíců. Po uplynutí této doby bude stávající splátkový kalendář nahrazen novým splátkovým kalendářem. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné včetně DPH vždy nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu.

4.3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem a ostatní úhrady specifikované ve výpočtovém listu.

Pronajímatel poskytuje nájemci služby uvedené ve výpočtovém listu. Služby poskytované s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit v zálohách, které budou ročně zúčtovatelné. Pronajímatel skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby nájemci každoročně vyúčtuje do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.

Ostatní úhrady a záloha za služby jsou splatné současně s nájmem. Výše záloh za služby a ostatních úhrad je uvedena ve výpočtovém listu.

Pronajímatel si vyhrazuje právo v průběhu roku jednostranně upravit výši zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby, a to změnou údajů ve výpočtovém listu. Nájemce se zavazuje tyto zvýšené zálohy pronajímateli platit.

4.4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Článek 5 Valorizace nájemného

5.1. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo upravovat výši nájemného jednou za kalendářní rok dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné bude upraveno na základě rozhodnutí orgánu statutárního města Karviné a s účinností ode dne v tomto rozhodnutí stanoveném. Úprava nájemného bude nájemci písemně oznámena nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, v němž bude požadováno zvýšené nájemné, a bude pronajímatelem provedena změnou na výpočtovém listu, který se okamžikem jeho doručení nájemci stane nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné ve výši stanovené v písemném oznámení a v nově vyhotoveném výpočtovém listu.

Článek 6 Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu vždy bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést opravu nebo rekonstrukci budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak

pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

Článek 7 **Práva a povinnosti nájemce**

7.1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2 bodě 2.4. této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

7.2. Drobné opravy a běžnou údržbou předmětu nájmu provádí a hradí nájemce. Smluvní strany se dohodly, že pojem drobných oprav a běžné údržby budou pro účely této smlouvy vykládat dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy. Ostatní údržbu předmětu nájmu provádí a hradí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

7.3. Předmět nájmu je zabezpečen elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) a provoz včetně revizí a oprav je povinen si nájemce zajistit a uhradit ve vlastní režii.

7.4. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.5. Povinností nájemce je zajistit celoroční údržbu přilehlé komunikace pro pěší, která bezprostředně navazuje na předmět nájmu ve stavu, který by neohrozil bezpečnost a zdraví chodců.

7.6. Nájemce odpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasících přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek a školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených platným právním předpisem a Požárním řádem statutárního města Karviné. Nájemce se zavazuje vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zpracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (př. požárně bezpečnostní řešení apod.) a současně je povinen vyhodnotit všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a taktéž revize hasících přístrojů. Kopie o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

7.7. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na fasádě domu, v němž se nachází předmět nájmu, štíty, návěsní či jiná podobná znamení, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě.

7.9. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umisťovat herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit

7.10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání, který bude v předmětu nájmu provozovat, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

7.11. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, a které má dle smlouvy hradit nájemce, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí tyto opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepíše o tom „Protokol o převzetí prostoru sloužícího podnikání“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel nebo správce na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši na základě faktury vystavené pronajímatelem a nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na faktuře

Článek 8 Skončení nájmu

8.1. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran. Od této smlouvy lze odstoupit v případech sjednaných v této smlouvě nebo stanoví-li tak občanský zákoník.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce za převzetí zákaznické základny.

8.3 Smrtí nájemce tato smlouva zaniká.

Článek 9 Závěrečná ustanovení

9.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména občanským zákoníkem.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce zmaří doručení písemností zasílaných mu pronajímatelem tím, že pronajímateli neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, tyto písemnosti se

budou považovat za doručené třetím pracovním dnem po odeslání.

9.3. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového výpočtového listu a jeho doručením nájemci. Tato smlouva může být rovněž měněna bez uzavření dodatku formou oznámení dle článku 5 této smlouvy a doručením výpočtového listu nájemci. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy.

9.4. Statutární město Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí statutární město Karviná.

9.5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

9.6. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.

9.7. Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

9.8. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.

9.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha : č. 1. Výpočtový list
 č. 2. Splátkový kalendář

V Karviné dne: 09.02.2023

V Karviné dne:

11.2.2023

Pronajímatel:



za statutární město Karviná
Ing. Helena Bogoczová, MPA
vedoucí Odboru majetkového

Nájemce:



SEMARE FAM s.r.o.
zastoupena:
Marcelou Mikulkovou, jednatelkou

VÝPOČTOVÝ LIST NÁJEMNÉHO

Dům: Svatováclavská 33/2 , Fryštát, Karviná	Nebytový prostor č.: 501
Vlastník domu: STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ	
Nájemce: SEMARE FAM s.r.o.	
Adresa: Svatopluka Čecha č. p. 733/5, Fryštát, 73301 Karviná 1	VS: 3290000096



Nájem za pronajaté plochy ke dni: 14.02.2023

Číslo míst.	Název míst.	Plocha místnosti	Sazba Kč/m2/rok	Roční úhrada bez DPH v Kč	Koef. Tepl.	Koef. TUV	Plocha TUV	Plocha teplo
1	wc	2,77	150,00	415,50	1,00	0,00	0,00	2,77
2	zádveř	7,40	150,00	1110,00	1,00	0,00	0,00	7,40
3	chodba	6,02	150,00	903,00	1,00	0,00	0,00	6,02
4	sklad	5,76	150,00	864,00	1,00	0,00	0,00	2,02
5	úklidová komora	4,89	150,00	733,50	1,00	0,00	0,00	4,89
6	šatna	7,56	150,00	1134,00	1,00	0,00	0,00	7,56
7	WC muži	1,80	150,00	270,00	1,00	0,00	0,00	0,36
8	cukrárna	60,56	150,00	9084,00	1,40	0,00	0,00	84,78
9	přípravna	15,83	150,00	2374,50	1,00	0,00	0,00	15,83
10	sprcha I	2,32	150,00	348,00	1,00	0,00	0,00	2,32
11	předsíň před WC	4,95	150,00	742,50	1,00	0,00	0,00	4,95
12	WC ženy	2,91	150,00	436,50	1,00	0,00	0,00	0,58
13	chodba	7,69	150,00	1153,50	1,00	0,00	0,00	7,69
14	umyvárna	2,30	150,00	345,00	1,00	0,00	0,00	0,81
NÁJEM - Předpis úhrady za nájem v Kč				Roční	Měsíční			
Předpis úhrady za nájem celkem s DPH v Kč				289151,00	11883,00			

SLUŽBY - Předpis úhrady za služby v Kč	Roční	Měsíční	Typ platby
Poplatek SV - 21	120,00	5,00	P
vodné a stočné	12000,00	1000,00	Z
dotávka tepla	62151,60	5179,30	Z
Předpis úhrady za služby celkem v Kč	74272,00	6189,00	

SEMARE FAM s.r.o.: předpis úhrady za nájem a služby (období Měsíční) celkem v Kč	18067,00
---	-----------------

Hraďte na účet: 10006-18308791/0100

Platnost od 14.02.2023  Pronajímatel	 Nájemce
---	--

VÝPOČTOVÝ LIST NÁJEMNÉHO

Dům: Svatováclavská 33/2 , Fryštát, Karviná	Nebytový prostor č.: 501
Vlastník domu: STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ	
Nájemce: SEMARE FAM s.r.o.	
Adresa: Svatopluka Čecha č. p. 733/5, Fryštát, 73301 Karviná 1.	VS: 3290000096

Nájem za pronajaté plochy ke dni: 01.03.2023

Číslo míst.	Název míst.	Plocha místnosti	Sazba Kč/m2/rok	Roční úhrada bez DPH v Kč	Koef. Teplo	Koef. TUV	Plocha TUV	Plocha teplo
1	wc	2,77	150,00	415,50	1,00	0,00	0,00	2,77
2	zádveří	7,40	150,00	1110,00	1,00	0,00	0,00	7,40
3	chodba	6,02	150,00	903,00	1,00	0,00	0,00	6,02
4	sklad	5,76	150,00	864,00	1,00	0,00	0,00	2,02
5	úklidová komora	4,89	150,00	733,50	1,00	0,00	0,00	4,89
6	šatna	7,56	150,00	1134,00	1,00	0,00	0,00	7,56
7	WC muži	1,80	150,00	270,00	1,00	0,00	0,00	0,36
8	cukrárna	60,56	150,00	9084,00	1,40	0,00	0,00	84,78
9	přípravna	15,83	150,00	2374,50	1,00	0,00	0,00	15,83
10	sprcha I	2,32	150,00	348,00	1,00	0,00	0,00	2,32
11	předsíň před WC	4,95	150,00	742,50	1,00	0,00	0,00	4,95
12	WC ženy	2,91	150,00	436,50	1,00	0,00	0,00	0,58
13	chodba	7,69	150,00	1153,50	1,00	0,00	0,00	7,69
14	umyvárna	2,30	150,00	345,00	1,00	0,00	0,00	0,81
NÁJEM - Předpis úhrady za nájem v Kč				Roční	Měsíční			
Předpis úhrady za nájem celkem s DPH v Kč				289151,00	24096,00			

SLUŽBY - Předpis úhrady za služby v Kč	Roční	Měsíční	Typ platby
Poplatek SV - 21	120,00	10,00	P
vodné a stočné	12000,00	1000,00	Z
dodávka tepla	62151,60	5179,30	Z
Předpis úhrady za služby celkem v Kč	74272,00	6189,00	

SEMARE FAM s.r.o.: předpis úhrady za nájem a služby (období Měsíční) celkem v Kč	30285,00
---	-----------------

Hradíte na účet: 10006-18308791/0100

Platnost od 01.03.2023 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  Pronajímatel </div> <div style="text-align: center;">  Nájemce </div> </div>
--