



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

2023/MaI/000158/SML

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu se § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Smluvní strany

- Město Frýdlant nad Ostravicí**, zastoupené starostkou města RNDr. Helenou Pešatovou
IČO 29 66 51
Bankovní spojení : Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek,
Č.ú.: 19-1322781/0100, KS 308, VS 2132000019
(dále jen pronajímatel)
- Pan Martin Kabíček**,
se sídlem Maškova 859/2, 614 00 Brno – Černé Pole, IČ 02913844,
výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku se vznikem oprávnění 04.09.2019, vydaný
Magistrátem města Brna
(dále jen nájemce)

II.

Předmět a účel nájmu

- Město Frýdlant nad Ostravicí je výlučným vlastníkem nemovitosti - domu č.p. 308 stojícího na pozemku parc.č. 880 v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí na ul. Hlavní, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 1. V domě se nacházejí níže uvedený prostor k podnikání, který je předmětem nájmu dle této smlouvy.
- Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání v domě č.p. 308, ul. Hlavní, Frýdlant n.O., nacházející se v I. NP se vstupem z ul. Hlavní, o celkovém počtu 4 místností o celkové výměře 63,15 m² za účelem provozování pánského holičství. Prostor sloužící k podnikání je blíže specifikovaný v dispozičním situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1).
- Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem III. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.
- Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorách je holičství, kadeřnictví, druh živnosti: ohlašovací řemeslná.

III.

Výše a splatnost nájemného a ceny služeb

- Nájemné za pronajatý prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou ve výši 159.120,- Kč/rok. Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor činí 13.260,- Kč (slovy : třinácttisícdvěšedesátkorun českých) a bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce.

Poměrná část nájemného za období 15.04.2023 – 30.04.2023 ve výši 6 630 Kč bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 30.04.2023.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku 1. dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je % inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

3. Pronajímatel poskytuje nájemci služby uvedené v platebním kalendáři. Nájemce se zavazuje hradit služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání. Cena služeb poskytovaných pronajímatelem bude nájemci vyúčtována zpravidla jednou ročně na základě vyúčtování takto:

- vodné a stočné bude vyúčtováno na základě přílohy č. 12 vyhl. č. 244/2021 Sb., v platném znění — podle účelu užívání nebytového prostoru a počtu uživatelů,
- srážková voda bude účtována v rozsahu poměru výměry nebytových prostor užívaných nájemcem k celkové výměře nebytových prostor domu.

Nájemce se zavazuje, že pro účely vyúčtování služeb sdělí pronajímateli provozní dobu a počet osob zabezpečujících služby v pronajatých nebytových prostorách včetně jejich změn, a to do 8 dnů od zahájení provozu a dále do 8 dnů při každé změně těchto údajů.

4. Náklady na teplo budou nájemci vyúčtovány jednou ročně po dodání podkladů k fakturaci na základě provedených odečtů měřičů tepla.

5. Nájemce bude hradit spolu s měsíčním nájmem zálohu na teplo ve výši 1.000,- Kč/měsíc a zálohu na vodné, stočné ve výši 300,- Kč/měsíc. Zálohy jsou včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši.

6. Ostatní služby, a to dodávku el. energie a úklid pronajatých prostor, svoz směsného odpadu a telekomunikační služby bude hradit nájemce na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli těchto služeb.

7. Jednostranná úprava nájemného dle bodu 2. bude nájemci písemně oznámena nejpozději do 31.01. daného kalendářního roku a bude pronajímatelem provedena změnou platebního kalendáře, který se okamžikem jeho doručení stane nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel může jednostranně upravit i výši záloh na služby podle skutečných nákladů, a to po ročním vyúčtování služeb. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné a zálohy na služby ve výši stanovené v písemném oznámení a v nově vyhotoveném platebním kalendáři, který tvoří nedílnou součást této smlouvy (příloha č. 2).

IV.

Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem **15.04.2023** a **sjednává se na dobu neurčitou**.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní době tři měsíce, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

3. Nájemní vztah může být ukončen na základě oboustranné dohody.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu, zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je povinen.
2. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemci za vzniklou škodu.
3. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provedení oprav a údržby, k nimž je povinen. Termín prohlídky, opravy či údržby je pronajímatel povinen oznámit nájemci ústně, telefonicky či písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v čl. II. této smlouvy. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit sjednané nájemné.
3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v prostoru sloužícím pro podnikání související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení ve vlastnictví pronajímatele, zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, a žaluzií. Dále pak výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek a výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Za drobné opravy se dále považují opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, vodovodních baterií, opravy umyvadel, van, dřezů a splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Nájemce je povinen chránit pronajatý prostor před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
5. Nájemce může provádět stavební úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na své náklady s podmínkou uvedení předmětu nájmu do původního stavu při ukončení nájemního vztahu, bude-li to pronajímatel požadovat.
6. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit v přiměřeném rozsahu na fasádě domu č.p. 308 štíty, návěští či podobná znamení, a to po předchozí dohodě a souhlasu s pronajímatelem. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej vyžádat.
7. Nájemce je povinen strpět umístění plynového kotle pro vytápění celého objektu č.p. 308 v zázemí nebytového prostoru a rovněž umístění termostatu v provozovně. Za tímto účelem bude v rámci pravidelné roční prohlídky plynového zařízení seznámen s fungováním termostatu a jeho nastavením tak, aby byla zajištěna tepelná pohoda ve všech nebytových prostorách domu č.p. 308 ve Frýdlantu nad Ostravicí.
8. Nájemce není oprávněn užívat zadní ani boční vchod do objektu č.p. 308. Zadní východ z nebytových prostor, který ústí na chodbu se schodištěm je nájemce oprávněn využívat pouze pro potřebu kontroly svého elektroměru a plynoměru, umístěného na chodbě se schodištěm v objektu.
9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jejich část do podnájmu třetím osobám.

10. 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 opotřebením, 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 sepiše o tom „Protokol o převzetí prostoru sloužícího k podnikání“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škod neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel 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.

11. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny na předmětu nájmu bez ohledu na příčiny jejich vzniku.

12. Nájemce je povinen zásobovat prostor sloužící k podnikání zbožím výhradně z parkoviště zadní části objektu čp. 308. Zároveň je oprávněn užívat k danému nebytovému prostoru prostřední ze tří parkovacích míst umístěných ve vnitřní části dvoru u zadního vchodu do objektu č.p. 308.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:

- a) Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně).
- b) ba) s požárně nebezpečnými místy,
bb) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
bc) s umístěním ohlašovacího požáru,
bd) s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
be) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.

4. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

VIII.

Ustanovení závěrečná

1. Nájemce podpisem této smlouvy zároveň souhlasí ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, se zpracováním výše uvedených údajů uvedených v záhlaví smlouvy, kterými jsou jméno, příjmení, adresa, datum narození pro účely této smlouvy a pro účely evidence nájemců. Nájemce uděluje souhlas dle výše uvedeného odstavce do dne zániku práv a závazků mezi nájemcem a Městem Frýdlant nad Ostravicí z této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že osobní údaje uvedené v záhlaví tohoto dodatku smlouvy poskytnuté Městu Frýdlantu nad Ostravicí jsou pravdivé a přesné.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Městu Frýdlant nad Ostravicí jakoukoliv změnu těchto údajů.

2. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového platebního kalendáře a jeho doručením nájemci, v souladu s článkem III., odst. 8 této smlouvy. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.

3. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 15.03.2023 do 31.03.2023 na úřední desce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí. Nájem předmětného prostoru sloužícího k podnikání byl projednán a schválen za podmínek uvedených v této smlouvě na jednání rady města dne 03.04.2023 usnesením č. 8/7.10.

4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.

5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15.04.2023, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některým smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv podmínek.

7. Pronajímatel zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy : výkres s dispozičním řešením
 platební kalendář

Ve Frýdlantě nad Ostravicí dne : 12.04.2023

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
Martin Kabíček
nájemce