

# Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

Vzhledem k rozšíření předmětu nájmu o místnost s označením č. 310 ve 3. nadzemním podlaží objektu č. p. 244, k. ú. Kopřivnice, p. č. 1915/3, na ulici Štefánikova v Kopřivnici nahrazuje se původní text Smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání ze dne 18. 09. 2015, uzavřené mezi městem Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163 jako pronajímatelem a Randstad s. r. o. se sídlem v Praze 5 - Smíchově, Karla Engliša 519/11, IČ 24732486 jako nájemcem v celém rozsahu **s účinností od 01. 05. 2016** takto:

## Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

(dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

**Město Kopřivnice**, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163  
zastoupeno Ing. Kamilem Žákem, vedoucím odboru majetku,  
IČ: 00298077, DIČ: CZ00298077  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, č. ú.: **30015-1767241349/0800**  
Subjekt je zapsán v Živnostenském rejstříku  
(dále jen pronajímatel)

a

**Randstad s. r. o.**, s místem podnikání v Praze 5 – Smíchově, Karla Engliša 519/11,  
zastoupena Hanou Púllovou, prokuristkou  
IČ: 24732486, DIČ: CZ24732486  
Číslo účtu: 3656170217/0100  
Subjekt je zapsán v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 169697  
(dále jen nájemce)

**uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání:**

### I. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník /§ 2302 a násl./, v platném znění.

### II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1915/3 v k. ú. Kopřivnice, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 244, ulice Štefánikova v Kopřivnici. Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Kopřivnice, obec Kopřivnice.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytové prostory, místnosti **č. 310, č. 316 a č. 317** o celkové výměře 69,35 m<sup>2</sup>. Uvedené místnosti se nachází ve 3. nadzemním podlaží objektu č. p. 244. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: chodby, schodiště, sociální zařízení a kuchyňku.
3. Záměr pronajmout místnosti č. 316 a č. 317 byl zveřejněn na Úřední desce MÚ Kopřivnice od 01. 07. 2015 do 24. 08. 2015 a záměr pronajmout místnost č. 310 byl zveřejněn na úřední desce MÚ Kopřivnice od 20. 01. 2016 do 08. 04. 2016.
4. O nájmu nebytových prostor - místností č. 316 a č. 317 rozhodla Rada města Kopřivnice na své 20. schůzi, konané dne 1. 9. 2015 usnesením číslo 670 a o nájmu nebytových prostor - místnosti č. 310 rozhodla Rada města Kopřivnice na své 35. schůzi konané dne 18. 04. 2016 usnesením číslo 1139-2.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

### III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat jako kancelář pro provozování náborového centra BROSE.
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímané nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení vhodné pro sjednaný účel nájmu.
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit změnu užívání předmětného nebytového prostoru u přísl. orgánu státní správy.

### IV. Zákaz podnájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory do podnájmu dalším osobám.

### V. Doba nájmu

1. Nájem místností č. 316 a č. 317 byl uzavřen na dobu **neurčitou s účinností od 21. 09. 2015**, nájem místnosti č. 310 se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01. 05. 2016**.

### VI. Jistota

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil na účet pronajímatele č. ú.: **6015 - 1767241349/0800** jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **25.185,77 Kč (v členění 21.199,00 Kč za místnosti č. 316 a č. 317 a 3.986,77 Kč za místnost č. 310) s variabilním symbolem 333387**. Jistota slouží k zajištění nájemného, včetně úroku z prodlení a k zajištění jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem nebo jeho ukončením (např. náhrada škody, bezdůvodné obohacení v případě nevyklizení nebytového prostoru po ukončení nájmu apod.) bez ohledu na to, zda jsou tyto nároky přiznány vykonatelným rozhodnutím nebo nájemcem písemně uznány. Na úhradu uvedených splatných pohledávek je pronajímatel oprávněn použít prostředky jistoty. Pokud na úhradu splatné pohledávky pronajímatel použije prostředky jistoty, bude pohledávka považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použití prostředky jistoty na úhradu splatné pohledávky je oprávněním nikoliv povinností pronajímatele.
2. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. V případě, že tak nájemce neučiní, bude porušení této povinnosti důvodem k výpovědi z nájmu.
3. Za oznámení pronajímatele o čerpání jistoty se považuje i písemná upomínka, ve které pronajímatel uvede, že použije k úhradě dluhu prostředky jistoty, pokud tak neučiní nájemce v dodatečné lhůtě, za předpokladu, že nájemce na základě takové upomínky dluh neuhradí sám.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli.

### VII. Nájemné, splatnost

1. Město Kopřivnice tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, stalo s účinností od 01. 08. 2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. V návaznosti na skutečnost uvedenou v odstavci 1. tohoto článku, se strany vzájemně dohodly, že se v souladu s § 56a odstavce 3., zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, u této smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání uplatňuje daň z přidané hodnoty dle platné sazby.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytových prostor - místností č. 310, č. 316 a č. 317 o celkové výměře **69,35 m<sup>2</sup>** nájemné v sazbě 1.203,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok, celkem tedy **83.469,66 Kč + DPH** ročně, a to v měsíčních splátkách ve výši **6.955,80 Kč + DPH**.
4. Měsíční nájemné je splatné na základě **Splátkového kalendáře** (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny,

a.s., pobočka Kopřivnice, č. ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 555387**. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které je nájemné placeno.

5. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 5/2016 až 1/2017. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15. 02. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro prvé zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VII., odstavci 3. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem a doručení nového splátkového kalendáře. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy.
7. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
8. Pro případ prodloužení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16. 10. 2013, kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., OZ, v platném znění).

### **VIII. Úhrady za služby, splatnost**

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. úhrady za teplo, teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, úklid společných prostor, úklid kanceláří a likvidaci odpadu.
2. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh, jejichž výše je uvedena v Platebním kalendáři.
3. Zálohy na poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku, dle platných ceníků dodavatelů energií a služeb. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok.
  - **Teplo a teplá voda:** rozúčtování nákladů dle platné právní úpravy (vyhláška č. 269/2015 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30. 09. 2015)
  - **EI. energie:** skutečně naměřená spotřeba na podružném měřidle, k této spotřebě bude připočítán podíl za spotřebovanou elektrickou energii společných prostor. Spotřebovaná elektrická energie se bude násobit cenou za MWh. Dále bude připočtena poměrná část za úhradu stálých měsíčních plateb (za příkon dle proudové hodnoty jističe před elektroměrem).
  - **Úklid společných prostor:** náklady za dané období budou rozúčtovány na základě poměru pronajaté podlahové plochy kanceláře k celkové podlahové ploše kanceláří v objektu.
  - **Úklid kanceláří:** náklady za úklid kanceláří č. 310, č. 316 a č. 317 za dané období budou přeúčtovány nájemci. Úklid kanceláří zahrnuje vysátí koberců 2 x týdně a vysypání košů každý pracovní den.
  - **Vodné, stočné:** bude účtováno tak, že celkové náklady za dané období se podělí počtem všech osob v objektu za dané období a násobí se počtem osob nájemcem užívaných nebytových prostor za dané období.
  - **Likvidace odpadu:** bude účtováno tak, že náklady za dané období budou rozúčtovány na základě poměru pronajaté podlahové plochy kanceláře k celkové podlahové ploše kanceláří v objektu.
4. Pronajímatel, zastoupený Odborem majetku města pověří pracovníka, který bude provádět odečet stavu měřidel energií. Jednotlivé odečty budou k nahlédnutí na Odboru majetku města.
5. Nebytové prostory užívané na základě této smlouvy budou v době podpisu této smlouvy užívat **5 osob** nájemce.

6. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování, a to zejména počet osob užívaných nebytových prostor je nájemce povinen neprodleně, písemně hlásit pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor majetku města.
7. Zálohové platby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohové platby jsou splatné na základě Platebního kalendáře (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č. ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 666387**. Platební kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
8. Platební kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 5/2016 až 1/2017. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15. 02. následujícího roku Platební kalendář na další účetní období.
9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh za služby s nájmem spojených a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, apod. Změna je účinná od následujícího měsíce po doručení nového Platebního kalendáře.
10. Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
11. Pro případ prodlení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16. 10. 2013, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., OZ, v platném znění).

### **IX. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění objektu uvedeného v článku II., odst. 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby uvedené v článku VIII. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávek tepla, pitné vody a elektrické energie o této skutečnosti informovat nájemce ihned, jakmile se o této skutečnosti doví od dodavatelů energií. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energetických zdrojích.
4. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradami touto smlouvou sjednaných plateb a poskytnuté plnění nebude stačit na splnění všech závazků, bude poskytnutým plněním splněn závazek nejdříve splatný, a to nejdříve jeho jistina v pořadí (nájemné, zálohy na služby) a následné poplatky (úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání pohledávky...).

### **X. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny drobné opravy a běžnou údržbu v pronajatých nebytových prostorech, včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení a nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
3. Nájemce nemůže v pronajatých prostorech provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud později nebude dohodnuto jinak, nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronajímané nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřípustné.

5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor, vyjma běžného opotřebení.
6. Nájemce firma Randstad s.r.o., je osobou odpovědnou za provoz elektrických zařízení a za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách.
7. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých obecně závazných předpisů vztahujících se k činnosti, která je účelem nájmu, zejména předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny a protipožární ochrany. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí elektrických zařízení nacházejících se v této smlouvou pronajímaných nebytových prostorách v souladu s platnými předpisy a ČSN. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy).
8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č. p. 244 a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebytového prostoru a revizí a to po předchozí domluvě s nájemcem.
10. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změna adresy, změnu korespondenční adresy, změnu čísla účtu, datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH apod.
11. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
12. Nájemce je po dohodě s pronajímatelem oprávněn umístit na vstupních dveřích a na chodbě domu v objektu č. p. 244 vhodné označení tak, aby bylo v souladu s požadavky architekta města.

## **XI. Skončení nájmu**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu. Tím není dotčeno ustanovení odst. 3 tohoto článku.
2. Výpovědní lhůta s výjimkou případu uvedeného v odstavci 3. tohoto článku je **2 měsíce** od doručení výpovědi.
3. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodlení nájmu o více než jeden měsíc s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo úpadek nájemce podle insolvenčního zákona, činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nebytový prostor bude předán nájemcem vyklizený a čistý.
5. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodlení s předáním nebytového prostoru pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 400 Kč za každý započatý den prodlení.
6. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě využití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn., že nájemce při ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele má nárok na náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, bude tato náhrada za tuto výhodu oceněna částkou 50.000,- Kč (padesát tisíc korun)

## **XII. Ostatní ujednání**

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
2. Vystaví-li některá smluvní strana druhé smluvní straně potvrzení o splnění dluhu splatného podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve nebo že bylo vyrovnáno také příslušenství dluhu.

3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy, které se vztahují na předmětný nájem. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory plynoucí z této smlouvy nebo s touto smlouvou související budou řešit u soudu místně příslušného dle sídla pronajímatele.
5. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání je vyhotovena ve 4 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy: Splátkový kalendář  
Platební kalendář

Kopřivnice 28.04.2016

Praha 29.04.2016

.....  
Ing. Kamil Žák  
Město Kopřivnice

.....  
Hana Půlllová  
Randstad s.r.o.

### Situační plánec nebytových prostor

