

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Smluvní strany:

Město Odry

Odry, Masarykovo náměstí 16/25, PSČ 742 35

IČ: 002 98 221

zastoupené starostou Ing. Libor Helis

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Odry

číslo účtu 19-1765068319/0800

variabilní symbol 2441410179

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

Michal Javora

narozen dne [REDACTED]

trvale bytem [REDACTED], 742 35 Odry

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu místností:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1114 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Odry, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 670 v Odrách na ulici Nádražní, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Odry.
2. Pronajímatel pronajímá za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci prostory v I. podzemním podlaží (suterénu) stavby uvedené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy tvořené 1 (jednou) místností o celkové výměře 25,00 m².
3. Pronajaté prostory jsou podrobně specifikovány ve výkazu výměr, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatého prostoru nájemcem jako zkušebny hudební kapely. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovouto změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajatý prostor je ve stavu způsobilém k plnění sjednaného účelu nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Doba nájmu je sjednána na dobu neurčitou, přičemž započetí nájmu se sjednává ke dni 28.7.2016.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel je vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - a) přenechá-li nájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) provede-li nájemce stavební úpravy či změny v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele pronajaté prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - d) jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením čtvrtletní splátky nájemného anebo paušální úhrady za služby spojené s užíváním prostor.

IV.

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostor

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 385 Kč/m²/rok, tj. za prostory o výměře 25,00 m² částku 9.625 Kč ročně. Výpočet nájemného je uveden v listině „Základní údaje a výkaz výměr“, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli paušální úhradu za poskytování některých služeb spojených s nájmem, jmenovitě dodávku el. energie, v částce 2000 Kč ročně.
3. Nájemné spolu s paušální úhradou za dodávky el. energie je splatné ve čtvrtletních splátkách po 2.906,25 Kč, a to vždy nejpozději k 10. dni kalendářního měsíce následujícího po uplynutí čtvrtletí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy, včetně přiděleného variabilního symbolu.
4. Dodávky služeb a energií neuvedených v odst. 2 a 3 této smlouvy (tzn. zejména úklid a likvidaci odpadů) si nájemce zajišťuje sám u jejich dodavatelů na základě samostatné smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru roční inflace, která bude zjištěna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok a publikována Ministerstvem financí v Cenovém věstníku. Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30.4. příslušného roku.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování pronajatých prostor v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu pronajatých prostor, malování (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid pronajatých prostor. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Za běžné opravy se pro účely této smlouvy považují zejména, nikoliv však výlučně, opravy do výše hodnoty opravy 5.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ, zejména pak opravy a výměny zásuvek, vypínačů, žárovek, zářivek a jiných zdrojů světla, přetěsnění armatur a spojů potrubí u

vzduchotechniky a ústředního vytápění, opravy a výměny regulačních ventilů, míchacích baterií, čištění odpadů, drobné stolařské a natěračské práce, výměna a opravy podlahových krytin do 10 m².

3. K provádění stavebních úprav a změn v pronajatých prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl prostory do původního stavu na své náklady. Dojde-li v důsledku úprav a změn ke zhodnocení prostor, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
4. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn do prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry prostor nebo stavby pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování ostatních uživatelů bytů či jiných prostor v domě (nadměrný hluk, rušení příjmu TV signálu apod.).
7. Nájemce se zavazuje provozovat hudební zkoušky v pracovních dnech pouze od 18:00 do 21:00 hod., ve dnech pracovního klidu a v sobotu do 22:00 hod.
8. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav, jejichž náklady má podle této smlouvy a platných právních předpisů nést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
9. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
10. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory v domě znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem.
11. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách.
12. Pronajímatel (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.
13. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, pokud nebude dohodnuto jinak. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním prostor pronajímateli po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
14. Nájemce je oprávněn umístit na budově a uvnitř pronajatých prostor vlastní nápisy a poutače související s jeho činností v pronajatých prostorách (např. vývěsní štít). Umístění poutačů a označení je nájemce povinen předem projednat s odborem kultury a školství Městského úřadu Odry.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechá pronajaté prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel bude pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit takovému užívání, pro které byly pronajaty.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci z titulu vyšší moci (přerušení dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním prostor nájemcem.
4. Nájemce nemá právo na náhradu případné škody, vzniklé mu neposkytováním či omezeným poskytováním služeb (dodávek energií) podle ustanovení článku IV. odst. 2 a 3 této smlouvy v důsledku havárie, poruchy či provádění nezbytných oprav na technickém distribučním zařízení. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že odpovědnost pronajímatele za takto vzniklou případnou škodu je vyloučena.
5. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v pronajatých prostorách.
6. V případě zjištění vzniku pojistné události je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.
7. Pronajímatel souhlasí s uzavřením smlouvy o pojištění mezi nájemcem a pojišťovnou.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Město Odry v souladu s ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajmout nemovitý majetek města podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Odry od 21. 6. 2016 do 7. 7. 2016, a že o nájmu prostor sloužících k podnikání podle této smlouvy rozhodla Rada města Odry na své 40. schůzi konané dne 21.7.2016 usnesením č. 31/40/2016.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
3. 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.
4. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují smluvní strany vlastním jménem.
5. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce zbývající jedno vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) příloha č. 1 – výkaz výměr,
 - b) příloha č. 2 – platební kalendář,
 - c) příloha č. 3 – zápis o předání a převzetí místností
8. 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.

V Odrách dne

V Odrách dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

Ing. Libor Helis
starosta

Michal Javora

Zpracoval: Ing. Ondřej Haas

Kontroloval: Mgr. Martin Biskup, Bc. Milan Černý

PŘÍLOHA č. 1
ke Smlouvě o nájmu místností k nájmu

ZÁKLADNÍ ÚDAJE A VÝKAZ VÝMĚR MÍSTNOSTÍ K NÁJMU

Údaje nebytového prostoru

Adresa Odry, Nádražní 670
Poloha v domě 1.PP – chodbou vlevo přes mezimístnost, druhé dveře
Původní určení jesle
Způsob využití uskladnění hudební aparatury a hudební zkoušky

Vybavení nebytového prostoru

Vytápění ústřední topení
Teplá voda ne
Splachovací záchod ano
Jiný záchod ne
Sprcha mimo provoz
Umyvadlo v zádveři WC

Místnosti	Podlahová plocha			
Poř. číslo	způsob využití	plocha	sazba/m ²	roční úhrada
1.	místnost pro hudební zkoušky	25,00	385,00 Kč	9 625,00 Kč
<u>Základní roční úhrada v Kč bez inflace</u>				9 625,00 Kč

Čtvrtletní úhrada bez DPH za nebytový prostor **2 906,25 Kč**

Úhrada za služby (paušál) **500,00 Kč**

1) za spotřebu tepla 0,00 Kč

2) za vodné a stočné 0,00 Kč

3) za el. energii 500,00 Kč

Čtvrtletní úhrada **2 406,00 Kč**

V Odrách dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Zpracoval: Ing. Ondřej Haas

Kontroloval: Bc. Milan Černý

Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu místností

Zápis o předání a převzetí místností

Pronajímatel a nájemce konstatují, že předávané místnosti jsou v provozuschopném stavu a odpovídají popisu ve smlouvě a jejích přílohách.

Pronajímatel místnosti tímto předává do užívání nájemci, který je od pronajímatele přejímá.

Další okolnosti a poznámky:

V Odrách dne

.....

za pronajímatele

.....

za nájemce

Rozpis plateb na období od 1.8.2016 - 30.6.2017

Pronajímatel: (plátce DPH)

Město Odry

Masarykovo nám. 25

742 35 Odry

IČ: 00298221

DIČ: CZ00298221

Nájemce: (není plátcem DPH)

Michal Javora

Sokolovská 44

742 35 Odry

Variabilní s.: 2441210179

Datum vystavení: 1.8.2016

Předpis paušálních plateb na služby související s nájemným

Čtvrtletní platba	Platba na období	Splatnost do	Sazba DPH	Základ daně	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
Masarykovo nám. 25			0	0,00	0,00	2 406,25
teplo			15%	0,00	0,00	0,00
plyn			21%	0,00	0,00	0,00
el. energie			21%	0,00	0,00	500,00
vodné, stočné			15%	0,00	0,00	0,00
	1.8.2016-30.9. 2016	10.10.2016				
			0	0,00	0,00	2 406,25
			15%	0,00	0,00	0,00
			21%	0,00	0,00	500,00
						2 906,25
Celkem splátka za období						
nájem			0	0,00	0,00	2 406,25
teplo			15%	0,00	0,00	0,00
plyn			21%	0,00	0,00	0,00
el. energie			21%	0,00	0,00	500,00
vodné, stočné			15%	0,00	0,00	0,00
	1.10.2016 - 31.12.2016	10.1.2017				
			0	0,00	0,00	2 406,25
			15%	0,00	0,00	0,00
			21%	0,00	0,00	500,00
						2 906,25
Celkem splátka za období						

nájem	1.1.2017 - 31.3.2017	10.4.2017	0	0,00	0,00	2 406,25
teplo			15%	0,00	0,00	0,00
plyn			21%	0,00	0,00	0,00
el. energie			21%	0,00	0,00	500,00
vodné, stočné			15%	0,00	0,00	0,00
			0	0,00	0,00	2 406,25
			15%	0,00	0,00	0,00
			21%	0,00	0,00	500,00
			Celkem splátka za období			
nájem	1.4.2017 - 30.6.2017	10.7.2017	0	0,00	0,00	2 406,25
teplo			15%	0,00	0,00	0,00
plyn			21%	0,00	0,00	0,00
el. energie			21%	0,00	0,00	500,00
vodné, stočné			15%	0,00	0,00	0,00
			0	0,00	0,00	2 406,25
			15%	0,00	0,00	0,00
			21%	0,00	0,00	500,00
			Celkem splátka za období			

V Odrách dne: 1.8.2016

pronajímatel