



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

2023/MaI/000288/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 se sídlem Náměstí 3, Frýdlant nad Ostravicí, PSČ 739 11
IČO 00 29 66 51
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek,
Č.ú.: 19-1322781/0100, KS 308, VS 2132000024
(dále jen „pronajímatel“)
- Paní Irena Jurečková**, s místem podnikání Palackého 1438, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí,
IČ 74570447,
(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

- Město Frýdlant nad Ostravicí je výlučným vlastníkem nemovitosti - domu č.p. 899 stojícího na pozemku parc.č. 1100/33 v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí na ul. Pionýrů, 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. 899, ul. Pionýrů, Frýdlant n.O., nacházející se ve IV. NP domu, o celkové výměře 15,34 m² za účelem provozování masérských, rekondičních a regeneračních služeb. Prostor sloužící k podnikání je blíže specifikován v 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 výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2) je kopie dokladu o podnikatelském oprávnění nájemce.

III.

Výše a splatnost nájemného a ceny služeb

- Nájemné za pronajatý prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou ve výši 36 000,- Kč/rok. Měsíční úhrada za pronájem nebytových prostor činí 3 000,- Kč (slovy: třitisíce korun českých) a bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce.

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 nebytových prostor. Cena služeb poskytovaných pronajímatelem bude nájemci vyúčtována zpravidla jednou ročně na základě vyúčtování takto:

- teplo bude vyúčtováno na základě podružného měření,
- úklid společných prostor bude účtován paušální částkou,
- el. energie a osvětlení spol. prostor bude účtováno paušální částkou,
- provoz výtahu bude účtován paušální částkou,
- vodné, stočné bude účtováno paušální částkou.

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. Nájemce bude hradit spolu s měsíčním nájmem:

- zálohu na teplo ve výši 1.000,- Kč/měsíc,
- paušální částka na el. energii a osvětlení spol. prostor ve výši 350,- Kč/měsíc,
- paušální částka na vodné, stočné ve výši 300,- Kč/měsíc,
- paušální částku na úklid společných prostor ve výši 200,- Kč/měsíc,
- paušální částka na provoz výtahu ve výši 100,- Kč/měsíc,

a to na základě zaslání platebního kalendáře. Záloha na teplo je včetně DPH ve výši stanovené zákonem o dani z přidané hodnoty pro dané období.

5. Ostatní služby, a to dodávku odvoz odpadků a telekomunikační služby bude hradit nájemce na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli těchto služeb.

6. 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 **01.11.2023** 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 zajistit nájemci dodávku studené vody a tepla.
3. 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.
4. 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.
5. 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 v dostatečném časovém předstihu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v čl. II. této smlouvy.
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 není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jejich část do podnájmu třetím osobám.
7. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během doby nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celoročního nájemného za každý den prodlení až do doby řádného odevzdání prostor.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny na předmětu nájmu bez ohledu na příčiny jejich vzniku.
9. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemce v něm umístěného.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce:

- se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně),
- s požárně nebezpečnými místy,
- s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
- s umístěním ohlašovny požáru,
- s umístěním přenosných hasicích přístrojů.

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, náradí 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 vlastníkovému 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. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.

3. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 05.09.2023 do 25.09.2023 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 09.10.2023 usnesením č. 18/6.14.

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 01.11.2023, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých 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 dalších podmínek.

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

Přílohy : 1. dispoziční řešení nebytového prostoru
 2. platební kalendář

Ve Frýdlantu nad Ostravicí dne : 16.10.2023

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
p. Irena Jurečková