

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

dle § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148 IČ: 00296643

(dále jen "pronajímatel")

a

Michalem Kozákem

IČ: 48418714

(dále jen „nájemce“)

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v I. NP objektu čp . 634, tř. T.G.Masaryka, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 47,78 m² (dále jen „nebytové prostory“).
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené na evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem zřízení a provozování prodejny módní bižuterie.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce vždy pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše na vlastní náklady.

III.

VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto :

- za pronájem nebytových prostor uvedených na evidenčním listě č. 1 celkem částku **167 230 Kč ročně + DPH v aktuální výši.**

2. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Splátkový kalendář vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci do 28.2. příslušného roku. Doručením splátkového kalendáře nájemci dochází ke změně nájemní smlouvy v části týkající se splátkového kalendáře.

Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři. Další daňové doklady nebudou pronajímatelem vystavovány.

Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku,

3. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

4. Tato výše nájemného je stanovena na období do 31.12. 2012.

Po uplynutí tohoto období je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (již od 1.1.2012) výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se zvyšuje prvním dnem vždy následujícího kalendářního roku. Při stanoveném % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Pronajímatel oznámí nájemci výši inflace a výši zvýšeného nájemného v rámci vystavení splátkového kalendáře na příslušný kalendářní rok dle čl. III odst.2 smlouvy.

5. Nájemné spolu se zálohou na služby za období od **1.3.2012 do 31.3.2012 ve výši 19 223 Kč** je splatné před podpisem smlouvy.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- užívat pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu,

jinak odpovídá za škodu která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,

- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem,
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- pronajaté nebytové prostory vrátit pronajímátele nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu v řádném stavu – vyklizené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak (viz. protokol o předání nebytových prostor),
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu užívání je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, toto ustanovení se netýká obvyklého udržování nebytových prostor a oprav dle čl. VI. bodu 3 této smlouvy,
- v případě porušení této povinnosti nebude pronajímátele považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy.

2. Pronajímátele je povinen :

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu odpovídajícímu poslednímu účelu užívání.
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor.

V.

DOBA UŽÍVÁNÍ

1. Nájem počíná dne 1.3.2012 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímátele i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímátele si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě, z důvodu uvedených v ustanovení § 9 odst. 2, zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění.
5. Nájemce je povinen ke dni ukončení smluvního vztahu předat nebytové prostory v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené a v původní stavu pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VI.

DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení a souhlasu pronajímatele.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem, na jejímž základě užívají předmětné nebytové prostory třetí osoby, považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy pronajatých nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých nemovitostech protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.) Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách, udržovat v řádném stavu přístupové a manipulační plochy, schůdnost chodníků před objektem, ve kterém se nacházejí nebytové prostory.

5. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří, v případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

6. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v bodě III.2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

7. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v bodě III. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

VII.

SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:

- **dodávku el. energie**
- **dodávku tepla**
- **vodné a stočné**

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemců, nebo s nájemci dohodnuté.

3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.

VIII.

CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Za vodné a stočné se stanoví cena při ceně za 1 m³ vody účtovaná vodárenskou organizací v poměru, v jakém je spotřeba nájemce ke spotřebě ostatních nájemců a k celkové spotřebě v domě, pronajímateli za sledované období dle odpočtu vodoměru.

2. Cena za dodávku el. energie se stanoví dle odpočtu elektroměru v poměru, v jakém je spotřeba nájemce k celkové spotřebě pronajímatele.

5. Za dodávku tepla se sjednává cena ve výši odpovídající ceně dle fakturace dodavatele. Nájemci je náklad na dodávku tepla rozúčtován v souladu s platnou vyhláškou č. 372/2001 Sb. v platném znění, případně s právním předpisem tuto vyhlášku nahrazujícím.

6. Nájemce je povinen zálohově uhradit služby uvedené na evidenčním listě č.1 v celkové zálohové částce **30 000 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III.2. smlouvy.

7. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných organizací, pronajímatelem vždy v průběhu následujícího kalendářního roku.

8. Poplatky za telefon a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

XI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze dohodou stran v písemné formě.

3. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr staturáního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 22.12.2011. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Frýdku-Místku na dobu 15-ti dnů ode dne 28.12.2011 dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění. Rada města Frýdek-Místek schválila uzavření smlouvy o nájmu dne 21.2.2012.

4. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení pronajímatel.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dne 1.3.2012.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Mgr. Petr Čvik
primátor

Michal Kozák

EVIDENČNÍ LIST č. 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Uživatel: **Michal Kozák**

Dům č.p.: 634

Ulice : T.G.Masaryka

Nebytové prostory : I. NP

Poř. č.	Druh místnosti	m ²	Sazba Kč/m ² /rok	Celkem Kč/rok
1.	Prodejna	43,91	3.500	153.685
	Předsíň WC	2,27	3.500	7.945
	WC	1,60	3.500	5.600
Celkem		47,78	3.500 + DPH	167.230 + 33.446
Celkem vč. DPH				200.676
Zálohy na služby:				
Vodné, stočné				4.800
El. energie				4.800
Teplo				20.400
Záloha na služby celkem (rok)				30.000

ÚHRN ZA NÁJEMNÉ A SLUŽBY ZA ROK

Roční úhrada za užívání nebytových prostor

včetně záloh na služby, celkem:

230.676 Kč

Měsíční úhrada za užívání nebytových prostor

včetně záloh na služby, celkem:

19.223 Kč

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Mgr. Petr Cvik
primátor

Michal Kozák

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb ze dne 29.2.2012

uzavřené dle § 663 a následujících Občanského zákoníku v platném znění, mezi:

statutárním městem Frýdek – Místek

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Michalem Kozákem

IČ: 48418714

DIČ: CZ7101295619

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách týkajících se smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb ze dne 29.2.2012 takto:

I.

Článek č. VI. se doplňuje o odstavec 8. tohoto znění:

8. nájemce je oprávněn na vlastní náklady instalovat čtyři nová světla, která budou typově shodná se stávajícími světly v nebytovém prostoru.

Účastníci sjednávají, že nájemce nebude po skončení nájmu vyžadovat protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota pronajatých nebytových prostor.

II.

Dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají nezměněna.

Dodatek č. 1 nájemní smlouvy byl sepsán ve dvojím vyhotovení, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek – Místek

Michal Kozák

Ing. Bc. Hana Kalužová

Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb ze dne 29.2.2012
uzavřené mezi:

statutárním městem Frýdek–Místek,

zastoupené: Ing. Bc. Hanou Kalužovou

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148, 738 22

IČ : 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Michalem Kozákem

IČ: 484 18 714

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se užívání smlouvy o nájmu nebytových prostor o celkové výměře **47,78 m²** nacházejících se v I. NP v objektu č.p. 634 na pozemku p.č. 1512/1 zastavěná plocha a nádvoří (stavba č.p. 634 je součástí pozemku p.č. 1512/1), k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

I.

S účinností od **1. 4. 2015** se smluvní strana „nájemce“ **rozšiřuje** o nový subjekt, a to:

Bižuterie Kozák s.r.o.

IČ: 285 76 756

(dále jen „nájemce“)

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

II.

1. Dodatek č. 2 byl vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž po 1 vyhotovení obdrží nájemci, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

2. Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od **1. 4. 2015.**

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek – Místek
Ing.Bc. Hana Kalužová

Michal Kozák

přístupující nájemce

Bížuterie Kozák s.r.o.

Michal Kozák

Dodatek č. 3
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb
ze dne 29.02.2012

uzavřené mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

se sídlem: Frýdek-Místek, Radniční 1148

IČ: 00296643

DIČ: CZ00296643

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku

Ing. Bc. Hanou Kalužovou

(dále jen „pronajímatel“),

a

Michalem Kozákem

IČ: 48418714

Bižuterií Kozák s.r.o.

IČ: 28576756

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se pronájmu prostor o výměře 47,78 m²; nacházejících se v I. NP objektu č.p. 634 na pozemku p.č. 1512/1 zastavěná plocha a nádvoří (stavba č.p. 634 je součástí pozemku p.č. 1512/1), k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

I.

Smluvní strana „nájemci“ se s účinností od 01.01.2016 zužuje o:

Michala Kozáka

IČ: 48418714

II.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

Dodatek č. 3 byl vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží nájemci, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 3 nabývá platnosti a účinnosti dnem 01.01.2016.

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
zastoupené vedoucí odboru SOM
Ing. Bc. Hanou Kalužovou

Michal Kozák

Bižuterie Kozák s.r.o.