**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

zastoupené Ing. Kamilem Žákem, vedoucím Odboru majetku města,

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

**Rada dětí a mládeže Moravskoslezského kraje, z.s. se sídlem, Na Mýtě 1556/10,** Hrabůvka, 700 30 Ostrava

zastoupená Janem Dudkem, předsedou   
IČ 26523825, DIČ není plátce   
Subjekt je zapsán v spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 5074

(dále jen nájemce)

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

# 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 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník /§ 2302 a násl./

# Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1224 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Kopřivnice. Součástí tohoto pozemku je stavba technického vybavení č. p. 67, na pozemku p. č. 1224 v k. ú. Kopřivnice, ul. Erbenova 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 v celém objektu č. p. 67 na ulici Erbenova v Kopřivnici.
3. Záměr města pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 08. 06. 2017 do 26. 06. 2017.
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 68. schůzi, konané dne 27. 06. 2017 usnesením číslo 2176.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

# Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat jako skladovací prostory.
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímané nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení vhodné pro sjednaný účel nájmu.

# Zákaz podnájmu

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

# Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 1. 7. 2017.**

# Jistota

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil na účet pronajímatele   
   **č.ú.: 6015 - 1767241349/0800** jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného,   
   tj. **6.000 Kč s variabilním symbolem 333451**. 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 či její část považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použít 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 jistotu s příslušenstvím, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli.

# 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 1. 8. 2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytových prostor vymezených ve smlouvě nájemné takto: za užívání nebytových prostor nájemné v sazbě **2.000 Kč/měsíc** , celkem tedy **24.000 Kč** ročně.
3. 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 555451.** Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
4. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 7/2017 až 1/2018. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15. 2. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.
5. 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 doručením nového splátkového kalendáře. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy.
6. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
7. 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., občanský zákoník, v platném znění).

# Služby

1. V objektu není možný odběr elektrické energie, vodného a stočného .
2. Elektrická energie bude poskytována pouze v případě, že si nájemce na vlastní náklady zajistí úpravu elektroinstalace, provedení revize elektroinstalace a doložení revizní zprávy na OMM. V současné době je objekt bez revize elektroinstalace. Jistič elektrické energie nutný pro provoz objektové předávací stanice musí být neustále v zapnutém stavu.
3. Vyúčtování tepla bude provedeno vždy za kalendářní rok (rozúčtování nákladů dle platné právní úpravy - vyhláška č. 269/2015 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30.9.2015).

# Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění objektu uvedeného v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
4. 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 nejdřív splatný, a to nejdříve jeho jistina (nájemné) a následné poplatky (úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání pohledávky).

# Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zajistit vytápění prostor v zimním období, když vnitřní teplota klesne pod + 8 stupňů C. V případě porušení této povinnosti a případné havárii způsobené prasknutím vodovodní trubky z důvodu zamrznutí v objektu č. p. 67, Kopřivnice odpovídá nájemce za škodu způsobenou pronajimateli.
3. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny opravy a údržbu v pronajatých nebytových prostorách, 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 nebytových prostorech zabudované stávají trvalou součástí nebytových prostor bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
4. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud později nebude dohodnuto jinak, nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo změnami v pronajatých nebytových prostorech a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatých nebytových prostorech, zvýšila jeho hodnota.
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 je osobou odpovědnou za možný provoz elektrických zařízení a za plnění povinnostína úseku požární ochrany v pronajatých prostorách.
7. Statutární orgán 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 vybaví nebytový prostor dvěma přenosnými hasicími přístroji s hasící schopností 21A dle závazného stanoviska č.j. HSOS-6853-2/2016. Nájemce je povinen provádět pravidelné revize a prohlídky hasební techniky umístěné v předmětu nájmu. V případě úpravy elektroinstalace a následné revize je nájemce odpovědný za provoz jím užívaných a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí celkové elektroinstalace a elektrických zařízení nacházejících se v touto smlouvou pronajímaných nebytových prostorách v souladu s platnými předpisy a ČSN. Nájemce je povinen předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy) do 14 kalendářních dnů od data jejich provedení.
8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č. p. 67 znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty. Nájemce je povinen zajistit likvidaci odpadů dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění sám na vlastní náklady a na vyzvání předložit doklady o likvidaci odpadu pronajimateli.
9. Nájemce bere na vědomí, že budova č. p. 67 se nachází v bezprostřední blízkosti bytových domů a tudíž je povinen v souvislosti s užíváním nebytových prostor zamezit hlučnému provozu, který by omezoval obyvatele blízkého okolí. Opakované stížnosti uživatelů bytových domů na nepřiměřený hluk způsobený nájemcem, které pronajímatel shledá jako oprávněné, budou pronajímatelem posuzovány jako důvod k vypovězení této smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebytových prostor a to po předchozí domluvě s nájemcem.
11. 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.
12. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
13. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vstupy do objektu č. p. 67 vhodné označení.

# Skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávnění vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí i bez udání důvodu. Tím není dotčeno ustanovení odst. 3 tohoto článku.
2. Výpovědní lhůta s výjimkou případu uvedeného níže v odst. 3 je tři měsíce a počíná běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodlení nájemce 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 prvého 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 600 Kč za každý započatý den prodlení.
6. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
7. Smluvní strany výslovně vylučují využití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn., že nájemce při ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nárok na náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

# 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. Pronajimatel zveřejní smlouvu dle § 340/2015 Sb. v platném znění. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že údaje ve smlouvě uvedené budou zveřejněny dle § 340/2015 Sb. v platném znění.
4. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
5. Ve věcech smluvních jedná za pronajimatele Dana Mašová, tel. 556 879 694, 734 878 470, e-mail: [dana.masova@koprivnice.cz](mailto:dana.masova@koprivnice.cz). Ve věcech smluvních jedná za nájemce Jan Dudek, tel. 737776492 e-mail: [radamok@radamok.c.z](mailto:radamok@radamok.c.z). 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.
6. 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.
7. 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: Situační plánek nebytových prostor

Splátkový kalendář na období 7/2017 - 1/2018

Kopřivnice Kopřivnice

………………………………. ……………………………….

Ing. Kamil Žák Jan Dudek

Situační plánek nebytových prostor

