

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163,
zastoupené starostou města Ing. Josefem Jalůvkou,
IČ: 00298077, DIČ: CZ00298077 (plátce DPH)
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú.:30015-1767241349/0800
Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku
(dále jen pronajímatel)

a

Advokátní kancelář Petrová a Seibert, se sídlem Na Hradbách 16, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
zastoupena Mgr. Lukášem Seibertem
IČ: 71466321, DIČ: CZ7904205276 (není plátce DPH)
(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Nebytové prostory – předmět nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník nemovitosti č.p. 244, v k.ú. Kopřivnice, ulice Štefánikova, na parcele č.1915/3 přenechává nájemci do dočasného užívání 1 místnost (v příloze č.1 - označena číslem 312) o celkové výměře **34,20 m²**. Tato místnost se nachází v III. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: chodby, schodiště, sociální zařízení, kuchyňku, a to společně s ostatními nájemci v objektu.
2. Místnost č.312 je stavebně určena jako kancelář. Užívání těchto nebytových prostor bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č. j. SÚ 1402/96/Ob ze dne 27.11.1996.
3. Záměr pronajmout tyto nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 02.09.2008 do 18.09.2008.
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 52. schůzi, konané dne 04.11.2008 usnesením č. 2219.
5. Pronajímaný prostor bude nájemci předán do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaného nebytového prostoru dobře znám.

II.

Účel nájmu

Nájemce je oprávněn shora uvedený nebytový prostor užívat jako kancelář. Účastníci sdružení advokátní Kancelář Petrová a Seibert prohlašují, že na základě osvědčení České advokátní komory 11833 a č.12244 jsou oprávněni poskytovat právní služby v rozsahu zákona o advokacii.

III.

Zákaz podnájmu

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

IV.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od **1. 12. 2008**.

V. Nájemné, splatnost

1. Město Kopřivnice tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem č.235/2004 Sb., 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 v následující výši: **za místnost č. 312** o výměře **34,20 m²** sazbu ve výši **1.200,- Kč/m²/rok**, celkem tedy 41.040,- Kč, a to v měsíčních splátkách ve výši **3.420,- Kč**. 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.úctu: 30015-1767241349/0800 s uvedením **variabilního symbolu 555180**.
3. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně nájemci předat nejpozději k 15.12. Splátkový kalendář na další období (kalendářní rok).
4. Úhrada nájemného je považována za uskutečnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Pro případ prodlení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby dle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č.142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 517 odst.2 zákona č.40/1964 Sb., obč. zákoníku)

VI. Úhrady za služby, splatnost

1. Nájemce se zavazuje dále pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebyt. prostor, tj. úhrady za teplo, TUV, vodné, stočné, elektrickou energii, likvidace TKO, úklid společných prostor.
2. Tyto úhrady bude nájemce platit formou záloh, jejichž výše je uvedena v **Platebním kalendáři**, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování, a to zejména počet osob užívajících s nájemcem nebytový prostor, je nájemce povinen hlásit neprodleně pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor správy majetku města a investic.
4. Pronajímatel, zastoupený Odborem správy majetku města a investic pověří pracovníka, který bude provádět vždy k prvnímu pracovnímu dni měsíce odečet stavu měřidel energií v objektu č.p.244 na ulici Štefánikova. Jednotlivé odečty budou k nahlédnutí na Odboru Správy majetku města a investic.
5. Zálohy za poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku, dle platných ceníků dodavatelů energií. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok:
 - **Teplo, TUV:** rozúčtování nákladů dle platné právní úpravy (vyhláška č.372 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12.10.2001)
 - **El.energie:** skutečně naměřená spotřeba na podružném měřidle, k této spotřebě bude připočítán podíl za spotřebovanou el.energií společných prostor. Spotřebovaná el.energie se bude násobit cenou za kWh. Podíl je dán rozdílem spotřeby el. energie naměřeném na hlavním elektroměru a součtem podružných měření kanceláří, násobený koeficientem, který je vypočítán jako poměr pronajaté podlahové plochy kanceláře k celkové podlahové ploše kanceláří v objektu. Dále bude připočítána poměrná část za úhradu stálých plateb hlavního elektroměru.
 - **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 užívajících nebytový prostor za dané období.
 - **Likvidace TKO:** bude účtováno tak, že náklady za dané období se podělí počtem všech osob v objektu za dané období a násobí se počtem osob nájemcem užívajících nebytový prostor za dané období
 - **Úklid společných prostor:** náklady za dané období budou rozúčtovány na základě poměru nájemci pronajaté plochy podlahové plochy kanceláře k celkové podlahové ploše kanceláří v objektu
6. Zálohy na služby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohy na služby jsou splatné na základě Platebního kalendáře, daňového dokladu, jež je nedílnou součástí této smlouvy a to předem převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. 30015-1767241349/0800 s uvedením **variabilního symbolu 666180**.

7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh, a to na základě provedeného vyúčtování služeb poskytovaných spolu s nájmem, či změně cen od dodavatelů služeb. Společně s oznámením o úpravě výše záloh bude nájemci zaslán nový Platební kalendář.
8. Pronajímatel prokazatelně nájemci předá nejpozději k 15.12. Platební kalendář na další období (kalendářní rok).
9. Úhrada zálohových plateb je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele
10. Pro případ prodlení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby dle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č.142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 517 odst.2 zákona č.40/1964 Sb., obč. zákoníku)

VII.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré vady na předmětu nájmu. Obě smluvní strany se dohodnou na formě a způsobu opravy a její úhradě. Drobné opravy a úpravy provede nájemce na své náklady, a to vždy po písemném oznámení pronajímateli. Drobnými opravami se zejména myslí (analogicky §5 a 6 Nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník § 687, odstavec 2). Těmito pracemi se rozumí zejména malování včetně opravy omítek, vnitřní nátěry, oprava běžných poruch el. instalace, oprava zámků ve dveřích, oprava rozbitých oken a další práce podobného charakteru.
2. Nájemce je povinen udržovat najaté prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tímto účelem je povinen na vlastní náklady provádět údržbové a opravné práce.
3. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. 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 elektrospotřebičů. Nájemce odpovídá také za provádění periodický revizí elektrických zařízení nacházejících se v touto smlouvou pronajímaných nebytových prostorách.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č.p. 244 a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení oprav.
7. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH, změna adresy apod.
8. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
9. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vstupu do objektu č.p.244 vhodné firemní označení.
10. Nájemce je oprávněn ke zřízení samostatných telefonních linek na své náklady.

VIII.

Ukončení nájmu

1. 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 vylíčený.
2. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.

IX.

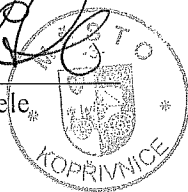
Ostatní ujednání

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.

2. Práva a povinnosti, které nejsou výslovně touto smlouvou upraveny se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvě vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Kopřivnici dne 19.11.2008

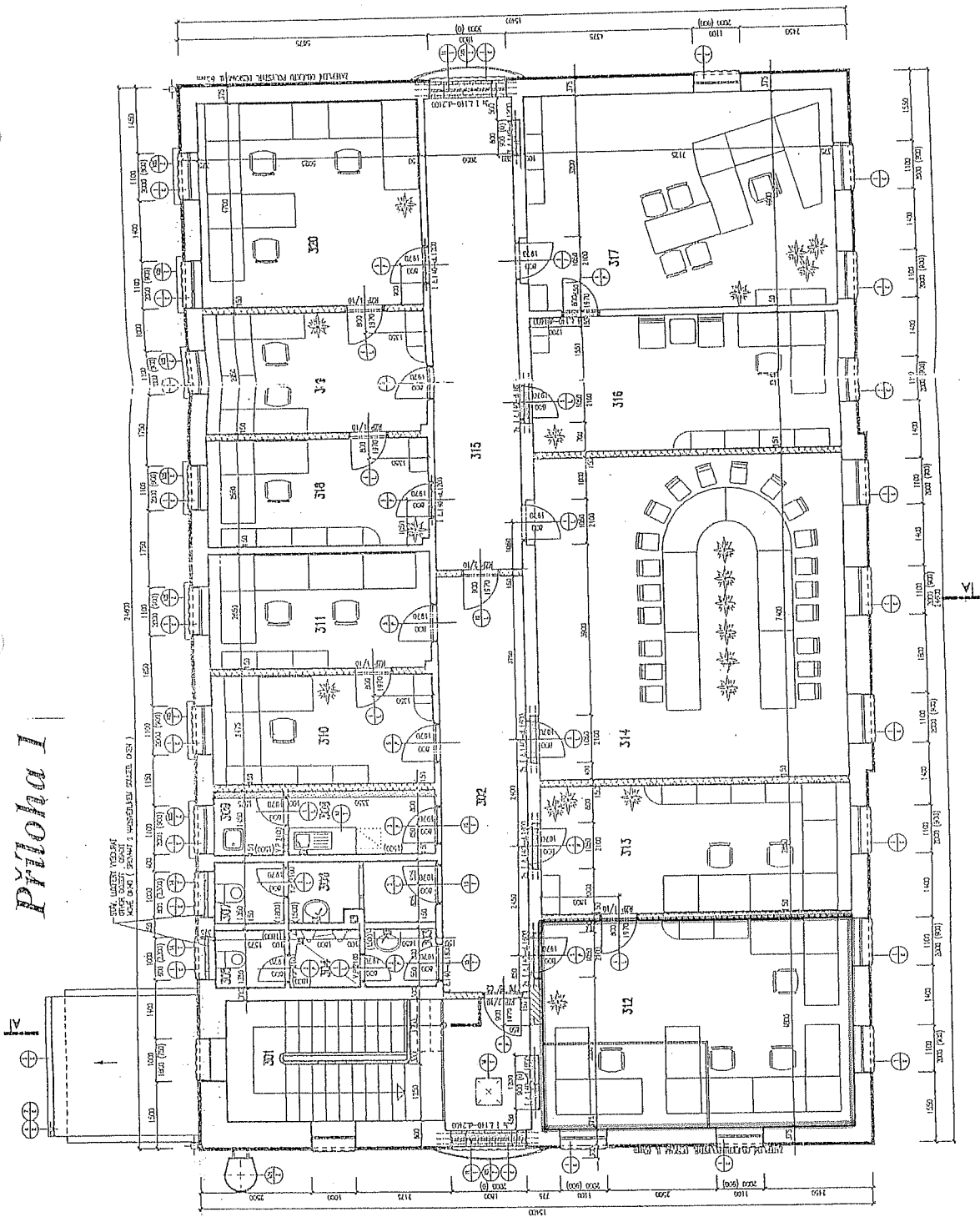
za pronajímatele,



za nájemce

Zpracoval: *PUSTĚJOVSKÁ*
Průkeřová

Příloha I



LEGENDA MATERIÁLŮ

Číslo	Název materiálu	Symbol	Legenda	Podlaží
1	Podlahy	[Symbol]	Podlahy	1, 2, 3
2	Stěny	[Symbol]	Stěny	1, 2, 3
3	Stropy	[Symbol]	Stropy	1, 2, 3
4	Okna	[Symbol]	Okna	1, 2, 3
5	Dráhy	[Symbol]	Dráhy	1, 2, 3
6	Střešní konstrukce	[Symbol]	Střešní konstrukce	1, 2, 3
7	Technické vybavení	[Symbol]	Technické vybavení	1, 2, 3
8	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
9	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
10	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
11	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
12	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
13	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
14	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
15	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
16	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
17	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
18	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
19	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
20	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
21	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
22	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
23	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
24	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
25	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
26	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
27	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
28	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
29	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
30	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
31	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
32	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
33	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
34	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
35	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
36	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
37	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3
38	Střešní izolace	[Symbol]	Střešní izolace	1, 2, 3
39	Střešní krytina	[Symbol]	Střešní krytina	1, 2, 3
40	Střešní nosič	[Symbol]	Střešní nosič	1, 2, 3

VÝŠEVKY

1 - Podlahy
 2 - Stěny
 3 - Stropy
 4 - Okna
 5 - Dráhy
 6 - Střešní konstrukce
 7 - Technické vybavení
 8 - Střešní izolace
 9 - Střešní krytina
 10 - Střešní nosič

LEGENDA MATERIÁLŮ

- Průmyslové (průmyslové)
 - Průmyslové
 - Průmyslové
 - Průmyslové
 - Průmyslové

VÝŠEVKY

1 - Průmyslové
 2 - Průmyslové
 3 - Průmyslové
 4 - Průmyslové
 5 - Průmyslové



1:00-101,750

Projektant	Stavba	Objekt	Číslo
1:00-101,750	1:00-101,750	1:00-101,750	1:00-101,750

PRŮJEMNÉ ROZŘEZY - PRŮJEMNÉ ROZŘEZY
 PRŮJEMNÉ ROZŘEZY - PRŮJEMNÉ ROZŘEZY
 PRŮJEMNÉ ROZŘEZY - PRŮJEMNÉ ROZŘEZY