

NÁJEMNÍ SMLOUVA

pro dlouhodobý pronájem

§ 1

Smluvní strany

1.1 Pronajímatel: Město Bohumín, Masarykova 158, Bohumín
Zastoupené na základě plné moci starosty ing. Petra Víchý ze dne
7.10.1998, ing. Evou Drdovou, vedoucí majetkového odboru

IČ: 00297569 DIČ: CZ00297569
Bankovní spojení: ČS, a.s. Bohumín
Č.úctu: 1721640379/0800

1.2 Nájemce: Ondřej Glac
Čáslavská 971, Bohumín, 735 81,

IČO: 73931489 DIČ:
Bankovní spojení: mBank S.A., organizační složka
Číslo účtu: 670100-2211260258/6210

§ 2

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy a dále v souladu se "Zásadami pro pronájem nebytových prostor v majetku města Bohumín" schválenými usnesením č. 282/19 na zasedání městské rady dne 1.9.1999, v platném znění.

§ 3

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v domě č.p.933, ul. Studentská, k.ú. Nový Bohumín, který je v majetku pronajímatele, v rozsahu 126,24 m², číslo prostoru 302.

§ 4

Účel využití

4.1. Předmět nájmu bude užíván zejména k následujícím činnostem (účelu):

- Umělecký ateliér – foto, výtvarný, hudební.

4.2. Užívání pronajatých prostor k jiným účelům než stanovuje § 4.1. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je závažným porušením dle § 14 této smlouvy.

§ 5

- 5.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 5.2. Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu najímá.

§ 6

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, střechy, fasády, apod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce uvědomit bez zbytečného prodlení ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen vstup pronajímateli umožnit.

§ 7

Práva a povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 7.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 7.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle obecně závazných předpisů v platném znění. (Např. vyhláška MPO č.405/2015 Sb. o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie v platném znění, apod.)
- 7.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 7.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.

- 7.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 7.7 Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 7.8 Nájemce přebírá za majitele povinnost zajišťování požární ochrany v pronajatých prostorách ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky min. vnitra č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) v platném znění.
- 7.9. Nájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a na své náklady provádět revize vyhrazených zařízení v pronajatém prostoru, včetně provádění porevizních oprav těchto zařízení.
- 7.10. Nedojde-li k jiné dohodě, stává se technické zhodnocení, případně jiné práce nebo opravy a úpravy provedené nájemcem, součástí touto smlouvou pronajatých nebytových prostor (nemovitostí) a nájemce nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů. Nájemce je oprávněn odepisovat hmotný majetek do výše nákladů jím vynaložených.
- 7.11. Nájemce je povinen doložit pronajímateli doklad o provádění likvidace odpadů (povinnost podle zák. č. 185/2001 Sb. o odpadech ve znění pozdějších předpisů) vzniklých provozem v pronajatých nebytových prostorách a to nejpozději do tří měsíců od podpisu této smlouvy a dále na výzvu pronajímatele vždy po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti je důvodem k postupu dle čl. 14 této smlouvy.

§ 8 Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

§ 9 Stavební a jiné úpravy

- 9.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení § 9.2.-9.7. této smlouvy.
- 9.2. Veškeré úpravy vyžadující ohlášení na stavebním úřadu prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 9.3. Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání nebytového prostoru je nájemce povinen provádět pouze se souhlasem stavebního úřadu.

- 9.4. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.
- 9.5. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
- 9.6. Případnou změnu účelu užívání je nájemce povinen si zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu.
- 9.7. Po provedení jakýchkoliv změn a úprav podle § 9 této smlouvy je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu pronajímateli jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

§ 10

Nájemné

- 10.1. V souladu s ustanovením § 7.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 10.2. Nájemné činí **600,- Kč /m²/rok**.
Stane-li se v průběhu trvání nájmu nájemce plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost prokazatelně sdělit pronajímateli. K sjednanému nájemnému se pak připočte DPH v platné sazbě, pronajímatel vystaví nájemci jako daňový doklad splátkový kalendář a další daňové doklady nebudou vystavovány.
- 10.3. Nájemné dle ustanovení § 10.2. této smlouvy se platí vždy na jeden měsíc a to vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, přičemž rozhodným datem je datum připsání částky nájemného ve prospěch účtu pronajímatele.
- 10.4. V případě prodlení s placením se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů za každý den prodlení.
- 10.5. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., číslo účtu 1721640379/0800 variab./konst. symbol 22059808/308.
- 10.6. Částka nájemného bude valorizována každoročně k 31.3.o skutečné procento inflace za uplynulý rok. Zálohy na služby budou upravovány vždy při pohybu cen těchto služeb. Obě tyto skutečnosti budou nájemci písemně sděleny.

§ 11

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 11.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu a to především za dodávky el.energie, plynu, vody, a podobně přímo dodavateli, se kterým si sjedná vlastní dodavatelskou smlouvu. U služeb, u kterých nebude možno takto vlastní smlouvou s dodavatelem sjednat a bude tedy poskytována prostřednictvím pronajímatele, bude nájemce hradit měsíčně zálohu za tyto služby dle evidenčního listu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.
- 11.2. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny, stanovenými pro vyúčtování velkododavateli.

- 11.3. Pronajímatel je povinen spolupůsobit, aby veškeré dodávky médií ze strany velkododavatelů byly prováděny přímo nájemci.

§ 12 Trvání smlouvy

- 12.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne **15.8.2017** na dobu **neurčitou** s výpovědní lhůtou tří měsíců, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 12.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 12.3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět i v případě, že dojde na straně nájemce ke změně subjektu, který je jako nájemce uveden v § 1 této smlouvy a to z titulu právního nástupnictví. Výpovědní lhůta v takovémto případě činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

§ 13 Převod práva nájmu

- 13.1. V případě převodu práva nájmu na třetí osobu podle obecně závazných právních předpisů, v platném znění se prodávající zavazuje před vlastní realizací informovat pronajímatele písemně o svém záměru převést právo nájmu na třetí osobu. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.
- 13.2. Po realizaci převodu je prodávající povinen předložit pronajímateli v termínu do 5-ti dnů ode dne realizace prodeje jedno vyhotovení příslušné kupní smlouvy.
- 13.3. Výše uvedená ustanovení se použijí obdobně při změně obchodního jména společnosti spojeného se změnou IČO.

§ 14 Porušení smlouvy

- 14.1. Smluvní strany se dohodly, že závažné porušení této smlouvy nastává zejména v těchto dále uvedených případech.
- 14.2. Nájemce je v prodlení s platbou nájemného a záloh na služby po dobu delší než tři měsíce.
- 14.3. Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se sjednaným účelem užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 14.4. Nájemce přenechá prostor nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 14.5. Nájemce neakceptuje ve stanovené lhůtě navýšení nájemného nebo cen služeb dle § 10.6. této smlouvy.

14.6. Nájemce neoznámí předem pronajímateli záměr převést právo nájmu na třetí osobu dle §13 této smlouvy.

14.7. Nájemce nepředloží pronajímateli doklad o likvidaci odpadů dle § 7.11 této smlouvy.

§ 15

Ustanovení přechodná a závěrečná

15.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

15.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

15.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

15.4. Pro případ porušení ustanovení § 6.1, 6.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.7, 7.8, 11.1. této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností dle výše vyjmenovaných ustanovení této smlouvy. Smluvní pokuta nevylučuje nárok oprávněné strany na úhradu škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy.

15.5. O uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto na zasedání Rady města Bohumína dne 15.5.2017, usnesením č. 887.2/50. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 5.4.2017 do 3.5.2017.

15.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě povinnosti zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) provede zveřejnění pronajímatel.

V Bohumíně dne: 14.6.2017

-otisk úředního razítka-

Ing. Eva Drdová, v.r.

Pronajímatel

Ondřej Glac, v.r.

Nájemce

EVIDENČNÍ LIST

Uživatel

Glac Ondřej
Čáslavská 971
735 81 Bohumín

IČ: 73931489
DIČ:
Účet: 670100-2211260258/6210
Variabilní symbol: 22059808

Nájemní poměr od: 15.8.2017

Nájem za m2/rok: 600,00 Kč

Předmět pronájmu: Umělecký ateliér

Perioda předpisu: měsíční

Nebytový prostor

Obec: Bohumín
Část: Nový Bohumín Č. pop.: 933
Ulice: Studentská Č. or.:
Číslo: 302 Podlaží: 1

Místnosti

Název místnosti	Pro nájem	Plocha		Pro otop	Koeficient	
		Pro TUV	Pro TUV		TUV	Otop
1 hala	13,32	15,98	15,98	1,20	1,20	
2 kuchyň	16,53	19,84	19,84	1,20	1,20	
3 pokoj 1	33,30	39,96	39,96	1,20	1,20	
4 pokoj 2	4,80	5,76	5,76	1,20	1,20	
5 pokoj 2	4,80	5,76	5,76	1,20	1,20	
6 pokoj 2	15,77	18,92	18,92	1,20	1,20	
7 pokoj 5	2,92	3,50	3,50	1,20	1,20	
8 předsíň	16,80	20,16	20,16	1,20	1,20	
9 sklad	3,08	3,70	3,70	1,20	1,20	
10 sklad	12,15	0,00	0,00	0,00	0,00	
11 WC zaměstnanci	2,77	0,97	0,97	0,35	0,35	
	126,24	134,55	134,55			

Měsíční předpis nájmu a záloh na služby

Služba	Částka	Specifikace předpisu
nájem	6 312,00	nájemné a vybavení
topení	4 000,00	zálohy za služby
teplá voda	800,00	zálohy za služby
studená voda	500,00	zálohy za služby
odpad	200,00	zálohy za služby
nájemné a vybavení	6 312,00 Kč	zálohy za služby
fond oprav	0,00 Kč	ostatní
Měsíční předpis nájmu a záloh na služby platné ode dne 15.8.2017		11 812,00 Kč

Uhrazená licitační jistina ve výši 37.872,00 Kč bude započtena na předpisy 8-10+ + část 11/2017 (6478+11812+11812+7770). Do 30.11.2017 tedy doplňte zůstatek předpisu na 11/2017 ve výši 4042,00 Kč a od 12/2017 provádějte úhrady dle Evidenčního listu a Splátkového kalendáře.

Vyřizuje: Sobaniec Marek
Telefon: 596 092 212

V Bohumíně dne 30.5.2017

Splátkový kalendář - rozpis nájemného a ostatních úhrad za období od 15.8.2017 do 31.3.2018

vydaný dle § 28 odst. 1, zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

daňový doklad č.: 17933302

datum vystavení daňového dokladu: 11.7.2017

Plátce DPH (pronajímatel): Město Bohumín
 Sídlo: Bohumín, Nový Bohumín, Masarykova 158, 73581
 IČ: 00297569
 DIČ: CZ00297569
 Číslo účtu: 1721640379/0800

Osoba, pro kterou se uskutečňuje
 plnění (nájemce): Glac Ondřej
 Sídlo: Bohumín, Nový Bohumín, Čáslavská 971, 73581
 IČ: 73931489
 DIČ:
 Variabilní symbol: 22059808

Rozsah a předmět plnění:

Pronájem nebytového prostoru č. 302 na adrese: Bohumín, Nový Bohumín, Studentská 933, 73581

Perioda předpisu: měsíční

Období	DUZP	Splatnost	Položka	Sazba DPH v %	Základ daně v Kč	DPH v Kč	Celkem v Kč
01.08.2017 - 31.08.2017	31.8.2017	31.8.2017	nájemné a vybavení	0	3461,00	0,00	3461,00
01.09.2017 - 30.09.2017	30.9.2017	30.9.2017	nájemné a vybavení	0	6312,00	0,00	6312,00
01.10.2017 - 31.10.2017	31.10.2017	31.10.2017	nájemné a vybavení	0	6312,00	0,00	6312,00
01.11.2017 - 30.11.2017	30.11.2017	30.11.2017	nájemné a vybavení	0	6312,00	0,00	6312,00
01.12.2017 - 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	nájemné a vybavení	0	6312,00	0,00	6312,00
01.01.2018 - 31.01.2018	31.1.2018	31.1.2018	nájemné a vybavení	0	6312,00	0,00	6312,00
01.02.2018 - 28.02.2018	28.2.2018	28.2.2018	nájemné a vybavení	0	6312,00	0,00	6312,00
01.03.2018 - 31.03.2018	31.3.2018	31.3.2018	nájemné a vybavení	0	6312,00	0,00	6312,00
					47645,00	0,00	47645,00

Období	DUZP	Splatnost	Položka	Sazba DPH v %	Základ daně v Kč	DPH v Kč	Celkem v Kč
01.08.2017 - 31.08.2017	31.8.2017	31.8.2017	zálohy za služby	15	2623,58	393,42	3017,00
01.09.2017 - 30.09.2017	30.9.2017	30.9.2017	zálohy za služby	15	4782,80	717,20	5500,00
01.10.2017 - 31.10.2017	31.10.2017	31.10.2017	zálohy za služby	15	4782,80	717,20	5500,00
01.11.2017 - 30.11.2017	30.11.2017	30.11.2017	zálohy za služby	15	4782,80	717,20	5500,00
01.12.2017 - 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	zálohy za služby	15	4782,80	717,20	5500,00
01.01.2018 - 31.01.2018	31.1.2018	31.1.2018	zálohy za služby	15	4782,80	717,20	5500,00
01.02.2018 - 28.02.2018	28.2.2018	28.2.2018	zálohy za služby	15	4782,80	717,20	5500,00
01.03.2018 - 31.03.2018	31.3.2018	31.3.2018	zálohy za služby	15	4782,80	717,20	5500,00

Splátkový kalendář - rozpis nájemného a ostatních úhrad za období od 15.8.2017 do 31.3.2018

vydaný dle § 28 odst. 1, zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

36103,18 5413,82 41517,00

DUZP = datum uskutečnění zdanitelného plnění.