

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, PSČ 742 21

zastoupené Ing. Adamem Ondrašíkem, 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

Ilona Jurajdová, se sídlem ve Viganticích, Vigantice 198, PSČ 756 61

IČ: 08628416, DIČ: neplátce DPH

bankovní spojení:

Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku

(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání:

I. 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. OZ /§ 2302 a násl./

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 1163/1 vymezené v budově č. p. 1163 stojící na pozemku p. č. 1921/1, v k. ú. a obci Kopřivnice, která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 5299.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytový prostor, 3 místnosti o celkové výměře 37,28 m² (v situačním plánu označena č. 2106, č. 2107 a č. 2108). Uvedené místnosti se nacházejí v 1. NP přístavby objektu č. p. 1163, nebytové jednotce č. 1163/1, na ulici Štefánikova v Kopřivnici. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: výtahy, chodby, schodiště, sociální zařízení a kuchyňky.
3. Záměr pronajmout tuto místnost byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 22.08.2024 do 09.09.2024.
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 41. schůzi, konané dne 24.09.2024 usnesením číslo 1468-2.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebyt. prostor dobře znám.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat jako masérnu a k činnostem spojených s účelem uvedeném ve výpisu z živnostenského rejstříku: Masérské, rekondiční a regenerační služby; Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona s obory činnosti: Velkoobchod a maloobchod; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímané nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení vhodné pro sjednaný účel nájmu. Nájemce si zajistí na své náklady změnu užívání předmětného nebytového prostoru u příslušných orgánů státní správy.
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit změnu užívání předmětného nebytového prostoru u příslušných orgánů státní správy.

IV. Zákaz podnájmu

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

V. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.11.2024.**

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu. Tím není dotčeno ustanovení odst. 4 tohoto článku.
3. Výpovědní lhůta s výjimkou případu uvedeného níže v odst. 4 je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodloužení nájmu o více než jeden měsíc s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo úpadek nájmu podle insolvenčního zákona, činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI. Jistota

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., č. ú.: **6015-1767241349/0800** jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **12.913,41 Kč s variabilním symbolem 333595**.
2. 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 považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použití prostředky jistoty na úhradu splatné pohledávky je oprávněním nikoliv povinností pronajímatele.
3. 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.
4. 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.
5. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli. Má-li ke dni předání předmětu nájmu nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném nebo službách souvisejících s užíváním předmětu nájmu, budou složené peněžní prostředky vráceny nájemci nebo jeho právnímu nástupci do jednoho měsíce ode dne vyúčtování záloh na služby související s užíváním předmětu nájmu, nejpozději však do jednoho roku ode dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

VII. Nájemné, splatnost

1. Město Kopřivnice tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, stalo s účinností od 01.08.2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru vymezeného ve smlouvě nájemné v následující výši: za kancelář č. 2106, č. 2107 a č. 2108 o celkové výměře 37,28 m² v sazbě **1.385,56 Kč/m²/rok**, celkem tedy 51.653,68 Kč ročně, a to v měsíčních splátkách ve výši **4.304,47 Kč**.
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 555595**. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za který je nájemné placeno.
4. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 11/2024 až 1/2025. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15.02. 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 první zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VII., odstavci 2. 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 doručení 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 prodloužení 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 prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
8. 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.

VIII. Úhrady za služby, splatnost

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. úhrady za teplo, teplou vodu, elektrickou energii, vodné, stočné, za kontrolu výtahů, za správu objektu, úklid společných prostor, likvidaci odpadu, případně nájem telefonní linky a úklid kanceláře.
2. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh, jejichž výše je uvedena v Platebním kalendáři a paušálních plateb, jejichž výše je uvedena ve Splátkovém kalendáři.
3. Všechny údaje rozhodné pro výpočet paušálních plateb a vyúčtování, a to zejména počet osob užívajících nebytový prostor a změny v počtu a typu elektrospotřebičů nacházejících se v předmětu nájmu, je nájemce povinen písemně (e-mailem) hlásit neprodleně pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor majetku města. Kanceláře bude užívat 1 osoba nájemce, druhá místnost bude užívána jako archiv.
4. Pronajímatel, zastoupený Odborem majetku města pověří pracovníka, který bude provádět vždy k prvnímu pracovnímu dni v měsíci odečet stavu měřidel energií. Jednotlivé odečty budou k nahlédnutí na Odboru majetku města.
5. Zálohy na poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku, dle platných ceníků dodavatelů energií a služeb. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok:
 - **Teplo a TV:** rozúčtování nákladů analogicky dle platné právní úpravy (vyhláška č.269/2015 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30.09.2015)
 - **Vodné, stočné:** vyúčtování bude provedeno dle skutečně naměřené spotřeby na podružném měřidle a dále bude připočtena paušální spotřeba jedné osoby užívající vodu na soc. zařízeních, takto vypočtena spotřeba bude násobena aktuální cenou za m³.
 - **El. energie:** poměrnou částí určenou ze skutečně naměřené spotřeby el.energie na podružném měřidle v 1. NP. Spotřebovaná energie bude stanovena jako procentuální podíl z celkové spotřeby, určený z instalovaných příkonů elektrických spotřebičů nájemce. Spotřebovaná energie se bude násobit aktuální cenou za MWh. Dále bude připočtena poměrná část za úhradu stálých měsíčních plateb (za příkon dle proudové hodnoty jističe před elektroměrem).
 - **Úklid spol. prostor, případně kanceláře:** rozúčtování dle nákladů – propočtem.
6. **Paušální platby** poskytované spolu s nájmem nebytových prostor:
 - El. energie společných prostor
 - Správa objektu
 - Likvidace odpadu
 - Nájem telefonní linky (pokud je služba využita + hovory, které jsou účtovány samostatně)
7. Zálohy a paušální platby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohy a paušální platby jsou splatné na základě Platebního kalendáře a Splátkového kalendáře (daňových dokladů), uvedených 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 555595 a 666595**. Platební a Splátkový kalendář (daňové doklady) budou mít náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které jsou služby placeny.

8. Platební kalendář a Splátkový kalendář uvedené v příloze této smlouvy jsou vystaveny na účetní období 11/2024 až 1/2025, pronajímatel se zavazuje nájemci předat nejpozději do 15.02. následujícího roku Platební kalendář a Splátkový kalendář na další účetní období.
9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh a paušálních plateb za služby s nájmem spojených a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, změnou počtu osob užívajících nebytový prostor, apod. Změna je účinná od následujícího měsíce po doručení nového Splátkového nebo Platebního kalendáře.
10. Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
11. 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 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
12. 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.

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění objektu uvedeného v článku II., odstavci 1. smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby uvedené v článku VIII. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávek tepla, pitné vody a elektrické energie o této skutečnosti informovat nájemce ihned, jakmile se o této skutečnosti doví od dodavatelů energií. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energetických zdrojích.
4. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
6. 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 nejdříve splatný, a to nejdříve jeho jistina v pořadí (nájemné, zálohy na služby) a následné poplatky (úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání pohledávky,...).

X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. 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 nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
3. 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 pronajatého nebytového prostoru a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronajímané nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřípustné.
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 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 a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí elektrických zařízení nacházejících se v touto smlouvou pronajímaných nebytových prostorách.

Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy). Nájemce má povinnost informovat pronajímatele o změnách v počtu a typu elektrospotřebičů nacházejících se v pronajatých prostorách (dle čl. VIII., bodě 3.)

7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č. p. 1163 v k. ú. Kopřivnice a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebyt. prostoru.
9. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změna adresy, změnu korespondenční adresy, datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH apod.
10. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.

XI. Skončení 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 vymalovaný.
2. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodloužení s předáním nebytového prostoru pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 600 Kč za každý započatý den prodloužení.
3. Smluvní strany se pro případ výpovědi ze strany pronajímatele dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím případné zákaznické základny vybudované vypovězeným 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. Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele referent správy budov, Jana Pustějovská, e-mail:, tel.. Ve věcech smluvních jedná za nájemce paní Ilona Jurajdová, e-mail:, tel.
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
4. 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.
5. Pronajímatel zveřejní smlouvu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že údaje ve smlouvě uvedené budou zveřejněny dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání je vyhotovena ve 3 výtiscích s platností originálu, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení.
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 plán nebytových prostor
Splátkový kalendář a Platební kalendář

Kopřivnice 07.10.2024

Vigantice 09.10.2024

.....
Ing. Adam Ondrašík
za pronajímatele

.....
Ilona Jurajdová
za nájemce

Situační plánek nebytových prostor – 1. NP

