



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,
zastoupeným Petrem Korčem, primátorem
se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek
IČO: 00296643
DIČ: CZ00296643
(dále jen „pronajímatel“)

a

společností
Cermákova vila s.r.o.
zastoupena jednatelem Ing. Petrem Fridrichem
se sídlem: Palackého 202, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 10805044
DIČ: CZ10805044
(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1831/394, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 91 m², jehož součástí je stavba bez čp./če., jiná st. (dále též jen „stavba“), vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, na listu vlastnictví č. 1.
- Pronajímatel pronajímá nájemci část stavby – **přístřešek pro automobily č. 4**, o výměře **14 m²** (dále jen „předmět nájmu“).
- Přesná specifikace předmětu nájmu je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a vyznačena ve snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 2, přičemž obě přílohy jsou nedílné součástí této smlouvy.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

- Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem garážování automobilu.
- Změnit výše dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu - stavebního úřadu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

- Nájemné se sjednává ve výši **2 850 Kč/m²/rok** + příslušná sazba DPH. Celková roční výše nájemného činí **39 900 Kč** + příslušná sazba DPH.
- Nájemné je splatné **měsíčně** předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. po zaokrouhlení ve výši **4 023 Kč (vč. DPH)** měsíčně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve

Frýdku-Místku, č. účtu [REDACTED] VS [REDACTED] a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné za období **od 01.01.2025 do 31.01.2025 ve výši 4 023 Kč** je splatné **při podpisu této smlouvy.**

3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“) a jako takový musí být vystaven v souladu s § 28 odst. 5 zákona o DPH, tj. do 15 dnů ode dne, kdy vznikla povinnost přiznat daň nebo přiznat plnění.

4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez písemné dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o kladnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, což vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to za předpokladu, že nebude otázkou zvyšování nájemného jinak upravena právním předpisem nebo pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku. Oznámení o uplatnění této inflační doložky je pronajímatel povinen zaslat nájemci nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku.

5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o předmět nájmu, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů),
- umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem jeho údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití,
- v případě ukončení smlouvy předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizený, nepoškozený, čistý, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do předmětu nájmu z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, v případě porušení této povinnosti nebude pronajímatel 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. **Nájemce je oprávněn** umístit na předmětu nájmu mechanické zabezpečení pro zajištění parkovacího místa (parkovací sloupek sklopný, sklopná parkovací zábrana apod.) s předchozím písemným souhlasem odboru správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku.

3. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy předmětu nájmu, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.
-

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dnem **01.01.2025** a je sjednán na dobu neurčitou.

2. Nájemní vztah může skončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí bez udání důvodu kterékoliv ze smluvních stran, a to v **tříměsíční** výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi
- c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby z důvodů stanovených zákonem nebo touto smlouvou.

3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

a) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby předmět nájmu užíval řádně,

b) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení předmětu nájmu a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

c) nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,

d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo provádět na něm stavební úpravy.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání předmětu nájmu třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy předmětu nájmu nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí stavby, v níž se nachází předmět nájmu a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak

stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.

6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozího odstavce do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.

7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v předmětu nájmu v souladu s právními předpisy.

8. 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 článku III. odst. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

9. 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 čl. III. odst. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

10. Nájemce může stavbu, kde se nachází předmět nájmu, opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

VII. SLUŽBY

Nájemce bere na vědomí, že s ohledem na charakter předmětu nájmu nelze v souvislosti s jeho užíváním zajišťovat poskytování žádných služeb.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

4. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.

5. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout předmět nájmu dne 19.11.2024. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 20.11.2024. Rada města Frýdek-Místek rozhodla o uzavření této smlouvy dne 17.12.2024.

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

7. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Čermákova vila s.r.o.

Petr Korč
primátor

Ing. Petr Fridrich
jednatel

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1
pro výpočet úhrady za užívání předmětu nájmu

Nájemce: **Čermákova vila s.r.o., se sídlem** Palackého 202, Místek, 738 01 Frýdek-Místek, IČO: 10805044

Místo: stavba bez čp/če, jež je součástí pozemku parc. č. 1831/394, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Frýdek – část stavby - **přístřešek pro automobily č. 4.**

Poř.č.	Druh předmětu nájmu	m ²	Kč /m2/ rok
1	Přístřešek pro automobily	14,00	2 850
N Á J E M N É			
Sazba za m ² /rok + DPH			2 850 + 598,50
Roční nájemné bez DPH			39 900
Roční nájemné + DPH			39 900 + 8 379
Roční nájemné s DPH			48 279
CELKEM NÁJEMNÉ			
Roční nájemné s DPH			48 279
Měsíční nájemné s DPH			4 023,25
Měsíční nájemné s DPH po zaokrouhlení			4 023

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Čermákova vila s.r.o.

Petr Korč
primátor

Ing. Petr Fridrich
jednatel