

**Smlouva
o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb**

uzavřená dle § 3 zákona č. 116 / 1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor mezi :

Městem Frýdek – Místek, zastoupeným starostkou Ing. Evou Richtrovou
IČ : 296 643
(dále jen „pronajímatel“)

a

Václavem Kokoškou

Evou Gibiecovou

IČ : 12 09 53 11
(dále jen „nájemci“)

IČ: 64 11 41 12

**I.
PŘEDMĚT NÁJMU**

1. Pronajímatel pronajímá nájemcům nebytové prostory nacházející se v I. NP objektu čp . 2319, ul. T. G. Masaryka, k.ú. Frýdek o celkové výměře 127 m² (dále jen „nebytové prostory“).
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené na evidenčním listě č. 1, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

**II.
ÚČEL UŽÍVÁNÍ**

1. Nájemci budou pronajaté nebytové prostory užívat k provozu sklenářských prací, rámování obrazů a paspartování. Změnu účelu užívání jsou nájemci povinni provést na své vlastní náklady s doložením stanovisek příslušných organizací (stanoviska OHS a PO).
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor můžou nájemci vždy pouze se souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu MěÚ s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše na vlastní náklady.

**III.
VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ**

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto :
 - za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 127 m² celkem částku 245.436,- Kč/ročně (slovy : dvěstčtyřicetpěttisícčtyřistatřecetšest).

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto :
 - za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 127 m² celkem částku 127.008,- Kč/ročně (slovy : jednostodvacetsedmtisícsm).
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději však do 5. dne běžného měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku Místku, a to převodním příkazem spolu se zálohou na služby.
3. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb bude dle nařízení vlády č. 142 ze dne 8.6.1994, § 1 účtován za každý den prodlení úrok z prodlení.
3. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12.2003.
Po jeho uplynutí je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (již od 1.1.2004) výši nájemného o tolik % , kolik % činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok.
Nájemné se automaticky zvyšuje prvním dnem vždy následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

Nájemce je povinen :

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech
- užívat pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání
- pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je 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 užíváním nebytových prostor
- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor
- v případě doručení výpovědi pronajaté nebytové prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené , pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
- po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nebytových prostor z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započatím 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

Pronajímatel je povinen :

- předat nájemci nebytové prostory
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je ve smyslu § 5 zák. č. 116/1990/sb., povinen.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dnem 14.2.2003 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně, i bez udání důvodů, v zákonné výpovědní lhůtě.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě, z důvodu uvedených v ustanovení § 9 odst. 2, zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy nebytových prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatých nebytových prostorách protipožární opatření (zák.č.133/85 Sb., zák. č. 425/1990 Sb., zák. č. 40/1994 Sb., z.č. 203/1994 Sb., zák. č. 91/1995 Sb., a následující). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek, schůdnost chodníků v šířce pronajatých nebytových prostor spolu s ostatními nájemníky.
5. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří. V případě jejich poškození – rozbití hradí opravy, nebo celkovou výměnu z vlastních finančních zdrojů.

6. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč (slovy : třítisíce). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III.2. smlouvy.
Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
7. 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 článku III.2. smlouvy.
Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na úhradu škody.
8. V případě požadavku umístění reklamy, poutače či jiného označení provozovny je nutné tento požadavek ze strany nájemce projednat samostatně, smlouva o nájmu nebytových prostor toto neřeší.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu :
 - dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce, nebo s nájemcem dohodnuté.
3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.
4. Poskytování ostatních služeb spojených s užíváním nebytových prostor sjednává nájemce s primárními dodavateli těchto služeb na základě vlastních smluvních vztahů.

VIII. CENA, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Za vodné a stočné se stanoví cena při ceně za 1 m³ vody účtované vodárenskou organizací v poměru, v jakém je spotřeba nájemce ke spotřebě ostatních nájemců a k celkové spotřebě v domě za sledované období.
2. Nájemce je povinen zálohově uhradit vodné a stočné, v částce 1.200,- Kč/ročně (slovy : jedentisícdvěstě), a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle čl. III.2 smlouvy.
3. Poplatky za ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli požadovaných služeb.

IX.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Na straně nájemců jde o společné závazky a společná práva dle části osmé, hlavy první, oddílu druhého občanského zákoníku v platném znění.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116 / 1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.
3. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
4. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5, odst. 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této smlouvy, pro její projednání v orgánech města a pro zveřejnění přijatých usnesení orgánů města prostřednictvím internetu a místního tisku.
5. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr Města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 30 .9. 2002. Záměr Města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce MěÚ ve Frýdku-Místku na dobu 15-ti dnů ode dne 7. 10. 2002 dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb..
6. Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno na zasedání Rady města Frýdek-Místek dne 13. ledna 2003.
7. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží nájemce, 2 vyhotovení pronajímatel.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dne 14. února 2003.

Ve Frýdku – Místku dne :

Za pronajímatele :

Za nájemce :

Město Frýdek – Místek
starostka Ing. Eva Richtrová

Václav Kokoška

Eva Gibiecová

Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb
ze dne 12.2.2003

uzavřené dle § 3 zák.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor mezi:

Městem Frýdek-Místek, zastoupeným starostkou Ing. Evou Richtrovou
IČ 00296643.
(dále jen „pronajímatel“)

a

Václavem Kokoškou

Evou Gibiecovou

IČ : 12 09 53 11

IČ : 64 11 41 12

(dále jen „nájemci“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách týkajících se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I. NP objektu č.p. 2319, ul. T.G.Masaryka, k.ú. Frýdek o celkové výměře 127 m².

I.

Článek č. II.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým článkem č. II.1., který zní :

II.

1. Nájemci budou pronajaté nebytové prostory užívat k provozu sklenářských prací, rámování obrazů a paspartování, dále za účelem výstavní a galerijní činnosti s možností prodeje vystavených děl a reprodukcí. Změnu účelu užívání jsou nájemci povinni provést na své vlastní náklady s doložením stanovisek příslušných organizací (stanoviska OHS a PO).

II.

Uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb bylo schváleno na zasedání Rady města Frýdek-Místek konaného dne 31.3.2003.

Dodatek č. 1 byl vyhotoven ve 3 exemplářích z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 2 vyhotovení nájemci.

Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Město Frýdek-Místek,
starostka Ing. Eva Richtrová

Václav Kokoška

Eva Gibiecová

Dodatek č. 2
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb
ze dne 12.2.2003

uzavřené dle § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek – Místek

se sídlem: Frýdek-Místek, ul. Radniční 1148

IČ : 00296643, DIČ CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Václavem Kokoškou

IČ: 12095311

Evou Gibiecovou

IČ: 64114112

(dále jen „nájemci“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedené změně, týkající se pronájmu nebytových prostor o výměře 127 m², nacházejících se v I. NP objektu čp. 2319, ul. T. G. Masaryka, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

I.

Čl. VIII. odst. 2. se ruší a nahrazuje se novým odst. 2, který zní:

2. Nájemce je povinen zálohově uhradit vodné a stočné, v částce **2 400 Kč ročně**, a to v měsíčních splátkách hrazených společně s nájemným dle článku III. odst. 2 smlouvy.

II.

Evidenční list č. 1 se ruší a nahrazuje se novým evidenčním listem č. 2, který tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.

III.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

Dodatek č. 2 byl vystaven ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží nájemci, vyhotovení obdrží pronajímatel.

Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem 1.5.2013.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
zastoupené vedoucí odboru SOM
Ing. Bc. Hanou Kalužovou

Václav Kokoška

Eva Gibiecová