

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb uzavřená dle § 3 zák.č. 116/1990, o nájmu a podnájmu nebytových prostor a vyhl. č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor mezi:

Městem Frýdek-Místek, zastoupeným starostou Mgr. Pavlem Vyvíjalem (dále jen "pronajímatel")

a

Ing. Pavlem Nováčkem

IČO: 12090301
(dále jen "nájemce")

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v domě č.p. 646, Kostikovo náměstí, Frýdek-Místek, přízemí o celkové výměře 66,8 m² (dále jen nebytové prostory).
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené na evidenčním listě č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté prostory užívat pro zajištění sklad. zázemí pro elektro prodejnu po povolení stavebního úřadu MěÚ se změnou účelu užívání.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce jen se souhlasem pronajímatele a s povolením stavebního odboru Městského úřadu ve Frýdku-Místku se změnou účelu užívání.

III.

VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta v souladu s vyhláškou č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor a vyhláškou MěÚ o sjednávání nájemného vzhledem k výhodnosti nebo atraktivnosti nebytového prostoru která je účinná od 1.5.1994 takto:
 - za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě o výměře 66,8 m² celkem částku 100.200,- Kč ročně (slovy: jednototisdvěstě).
2. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, nejpozději však do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí ve výši 1/4 nájemného, tj. částkou 25.050,- Kč (slovy:dvacetpěttisícpadesát) na účet realitní kanceláře u Komerční banky ve Frýdku-Místku, č. účtu a to převodním příkazem (složenkou).
3. Nájemné za období od 1.2. 1995 - 31.3. 1995 ve výši 16.700,- Kč (slovy:šestnácttisícsemdset) je splatné nejpozději do 5.února 1995 spolu se zálohou na služby dle čl VIII. 4.smlouvy na účet uvedený v čl. III. 2. smlouvy.
4. Bez dohody smluvních stran je pronajímatel oprávněn upravit výši nájemného v případě, kdy % růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících v uplynulém kalendářním pololetí přesáhne 20 %. Nájemné lze zvýšit nejvýše o 15%, nejdříve však prvním dnem následujícího kalendářního pololetí. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního pololetí se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je procento inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního pololetí.
5. Výši nájemného lze upravit dohodou smluvních stran v písemné formě.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu,
- pečovat o pronajaté 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 povinnosti vznikla,,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním nebytových prostor,
- umožnit pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do pronajatých nebytových prostor a jejich součástí a příslušenství a za účelem údržby a oprav,
- v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli, pokud se strany nedohodnou jinak.

2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je ve smyslu ustanovení § 5 zák. č. 116/1990 Sb. povinen,
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součástí nebytových prostor.

V.

DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne 1. února 1995 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v zákonné výpovědní lhůtě.

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 je oprávněn na svůj náklad provádět opravy nebytových prostor nezbytných pro dohodnutý účel užívání.
3. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebyt. prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatých nebytových prostorách protipožární opatření (z.č. 133/85 Sb., vyhl.č. 37/86 Sb., vyhl.48/82-ZP, z.č. 203/1994 Sb. a násl.) Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek, schůdnost chodníků v šířce pronajatých nebytových prostor spolu s ostatními nájemníky.
4. Součástí užívání nebytových prostor jsou společné prostory, zejména schodiště a chodby.
5. Nájemce je povinen se podílet na úklidu společných prostor - chodby, schodiště. V případě zabezpečování úklidu úklidovou službou se náklady vynaložené na úklid vyúčtují poměrnou částí všem nájemcům předmětného objektu, popřípadě bude stanovena čtvrtletní zálohová úhrada, jejíž výše bude stanovena dodatkem.
6. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří - v případě jejich poškození, rozbití hradí opravy na vlastní náklady.
7. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč (slovy: třitisíce). Smluvní pokuta je splatná do 14ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v bodě III.2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
8. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v bodě IV.1. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na úhradu škody.

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 sítě a odpadní sítě,
 - dodávku el. energie - spol. prostor.
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.

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, účtované vodárenskou organizací pronajímateli za sledované období dle odpočtu vodoměru.
2. Cena za dodávku el. energie spol. prostor se stanoví dle odpočtu elektroměru - v poměru, v jakém je spotřeba nájemce k celkové spotřebě pronajímatele.
Záloha na el. energii spol. prostor bude řešena dodatkem, popřípadě přímo dohodou o úhradách s real. kanceláří REALIT.
3. Nájemce je povinen zálohově uhradit vodné a stočné v částce 1.200,- Kč ročně (slovy: jedentisícdvěstě) a to ve čtvrtletních splátkách, tj. čtvrtletně 300,- Kč (slovy: tři sta) hrazených společně s nájemným dle čl. III.2. smlouvy.
4. Záloha na služby za období od 1.2. 1995 - 31.3. 1995 v celkové výši 200,- Kč (slovy: dvě stě) je splatná nejpozději do 5.2. 1995 spolu s nájemným dle čl. III. 3. smlouvy na účet uvedený v čl. III. 2. smlouvy.
5. Konečné vyúčtování bude provedeno po vyúčtování příslušné organizace realitní kanceláři která má předmětný objekt svěřený do správy a údržby.
6. Poplatky za odvoz odpadků, telefon a ostatní služby je nájemce povinen hradit na základě dodavatelských faktur.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou stran v písemné formě.
3. Pronájem nebytových prostor byl schválen na 6. zasedání Městské rady ve Frýdku-Místku, konaného dne 23.1. 1995 pod bodem č. 2/6/95/2.2.
4. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž 1 exemplář obdrží pronajímatel, 2 exempláře nájemce, 1 exemplář realitní kancelář

Ve Frýdku-Místku dne: 30.ledna 1995

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Město Frýdek-Místek
starosta Mgr. Pavel Vyvíjal

Ing. Pavel Nováček

EVIDENČNÍ LIST Č. : 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostorů

Uživatel : Ing. Pavel Nováček

Dům č. p. : 646

Ulice : Kostikovo náměstí, Frýdek-Místek

Nebytové prostory: přízemí

Pož. č.	Druh místnosti	Rozměry	m ²	Sazba Kč	Celkem	Pozn.
---------	----------------	---------	----------------	----------	--------	-------

P ř í z e m í :

1.	chodba	(2,95x1,5)+ +(1,1x0,95)	5,5			
2.	WC	(1,7x1)+ +(0,5x0,7)	2,05			
3.	místnost	3,9x2,6	10,15			
4.	místnost	4 x1,9	7,6			
5.	místnost	4,2x4,90	20,6			
6.	místnost	3,8x5,5	20,9			

c e l k e m :			66,8	1.500,-	100.200,-	
---------------	--	--	------	---------	-----------	--

Služby:

Zálohy na: vodné a stočné:	1.200,-
dodávku tepla a teplé vody:	-
el. energii : (samostatný elektroměr)	-
různé:	-

Záloha na služby celkem (rok):	1.200,-
--------------------------------	---------

Roční úhrada za užívání nebytových prostor celkem: 101.400,-
slovy: jednostojednatisícčtyřista

Čtvrtletní úhrada za užívání nebytových prostor: 25.350,-
slovy: dvacetpěttisíctřístapadesát

Ve Frýdku-Místku dne: 30.ledna 1995

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Město Frýdek-Místek
starosta Mgr. Pavel Vyvířal

Ing. Pavel Nováček

Dodatek č.1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb
ze dne 30.1.1995

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

městem Frýdek – Místek, zastoupeným v té době starostou Mgr. Pavlem Vyvíjalem, nyní starostkou Ing. Evou Richtrovou
IČO : 296 643
(dále jen „pronajímatel“)

a

Ing. Pavlem Nováčkem

IČ : 12090301
(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I. NP objektu č.p. 646, ul. Kostikovo náměstí, k.ú. Frýdek, obec Frýdek – Místek o celkové výměře 66,80 m² (dále jen „nebytové prostory“).

I.

Článek č. VI.,odstavec 6 a odstavec. 7 se ruší a nahrazují se novými odstavci, které zní :

VI.7

V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (pěttisíc).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.

VI.8

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.

II.

Uzavření dodatku ke smlouvě o nájmu nebytových prostor bylo schváleno usnesením Rady města Frýdek-Místek konané dne 1.2.2005.

Dodatek č. 1 byl vypracován ve 2 exemplářích, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

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

Ve Frýdku – Místku dne :

Za pronajímatele :

Za nájemce :

město Frýdek – Místek
starostka Ing. Eva Richtrová

Ing. Pavel Nováček

Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

ze dne 30.1.1995

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

(dále jen „pronajímatel“)

a

Ing. Pavlem Nováčkem

IČ: 12090301

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených změnách, týkajících se pronájmu nebytových prostor nacházejících se v I.NP objektu čp. 646, Kostikovo náměstí, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 66,80 m².

I.

Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel se rozhodl podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že u nájmu nebytových prostor jiným plátcům, se bude pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatňovat daň z přidané hodnoty a pronajímatel se tak vzdává osvobození podle § 51 odst. 1 písm. e) zákona.
- 2) Pronajímatel se stává plátcem daně podle § 94 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ode dne 1.4.2009 a s účinností od 1.4.2009 se vzdává nároku na osvobození od DPH.

II.

Předmět dodatku

- 1) Nájemné sjednané v článku III. odstavci 1 se zvyšuje o daň z přidané hodnoty v aktuální výši.
- 2) Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona splátkový kalendář a platební kalendář. Splátkový kalendář a platební kalendář jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři.
- 3) Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.
- 4) Splatnost nájemného a záloh na služby za první čtvrtletí příslušného kalendářního roku je vždy ke dni 31.1. příslušného kalendářního roku.

III.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tento dodatek k nájemní smlouvě nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dne 1.4.2009.
- 2) Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají nezměněna.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že obsah dodatku nájemní smlouvy je svobodným projevem jejich vlastní vůle. Dodatek nájemní smlouvy byl sepsán ve dvojím vyhotovení, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Ve Frýdku-Místku dne :

Pronajímatel :

Nájemce :

Statutární město Frýdek-Místek

Ing.Pavel Nováček

Ing. Hana Kalužová
Vedoucí odboru správy obecního majetku