

S M L O U V A

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

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

a

Pavlem Nováčkem

IČO : 12090301
(dále jen "nájemce")

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v I. PP objektu č.p. 646, Kostikovo nám., k.ú. Frýdek o celkové výměře 113 m² (dále jen "nebytové prostory").
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 a zakreslené v příloze č. 1, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

II.

ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem zřízení a provozu skladů po obdržení povolení stavebního úřadu na změnu účelu užívání, kterou nájemce provede na vlastní náklady.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu MěÚ.

III.

VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto:
 - za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 116 m² celkem částku 29.248,- Kč ročně (slovy: dvacetdevěttisícdvěstěčtyřicetosm).
2. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, nejpozději však do 5. dne prvního měsíce v běžném čtvrtletí ve výši 1/4 ročního nájemného na účet správce realitní kanceláře u Moravia bankv a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu která má předmětný objekt svěřený do správy a údržby, a to převodním příkazem, složenkou, nebo v hotovosti do pokladny realitní kanceláře.
3. Tato výše nájemného je sjednána na období do 31.12. 1998. Po jeho uplynutí je pronajímatel oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši úhrady za pronájem nemovitostí o tolik procent, kolik % činí růst inflace vypočtené průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku 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 roku.
4. Nájemné za období od 1.3.1998 do 31.3.1998 ve výši 2.438,- Kč (slovy : dvatisícečtyřistatřicetosm) je splatné nejpozději do 5.3.1998 spolu se zálohou na služby dle čl. VIII.3 na účet uvedený v čl. III.2 smlouvy.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:
 - řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
 - užívat pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu,
 - pečovat o pronajaté nebyt. prostory, chránit ji 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 nebyt. prostor,
 - umožnit pronajímateli na jejich žádost přístup do

- pronajatých nebyt. prostor, jejích součástí a příslušenství za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor a hlavně přístupu k rozvodům tepla a TUV,
- v případě doručení výpovědi pronajaté nebyt. prostory nejpozději ke dni skončení pronájmu vyklidit a vrátit pronajímateli, pokud se strany nedohodnou jinak,
 - po dobu užívání provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součástí nebytových prostor,
 - v případě vybudování nového vstupu do nebytových prostor zajistit veškerá povolení a souhlasy.
 - po dobu užívání provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je ve smyslu ustanovení § 5 zák. č. 116/1990 Sb. povinen.

2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

V.

DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne 1. března 1998 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 není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebyt. prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takové smlouvy o sdružení nájemcem a tím umožnění užívání nebytového prostoru třetí osobou 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 nebyt. prostorách protipožární opatření (z.č. 133/85 Sb., vyhl. 48/82 Sb., zák. č. 203/94 Sb., a násl.) Dále jsou povinni udržovat čistotu a pořádek, schůdnost chodníků v šířce pronajatých nebytových prostor spolu s ostatními nájemníky.
5. Součástí užívání nebyt. prostor jsou spol. prostory - zejména chodby.
6. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken, dveří. V případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy na vlastní náklady.
7. Nájemce je povinen se podílet na úklidu společných prostor - chodeb, schodiště. V případě zabezpečování úklidu úklidovou službou se náklady vynaložené na úklid vyúčtují poměrnou částí všem nájemcům předmětného objektu.
8. V případě porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč (slovy: třitisíce). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v bodě III.2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok 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 bodě III. 2. 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 el. energie spol. prostor.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemců, nebo s nájemci 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. Cena za dodávku el. energie s stanoví dle odpočtu elektroměru, v poměru v jakém je spotřeba nájemců k celkové spotřebě pronajímatele, pořp. dle odpočtu pomocného elektroměru.
2. Nájemce je povinen zálohově uhradit, el. energii, v částce 600,- Kč/ročně (slovy: šestset), a to ve čtvrtletních splátkách, hrazených společně s nájemným dle článku III.2. smlouvy, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v běžném čtvrtletí v roce.
3. Záloha na služby za období od 1.3.1998 do 31.3.1998 ve výši 50,- Kč (slovy: padesát) je splatná nejpozději do 5.3.1998 spolu s nájemným dle čl. III.4 smlouvy.
4. Konečné vyúčtování bude provedeno po vyúčtování příslušných organizací realitní kanceláří která má předmětný objekt svěřený do správy a údržby.
5. Poplatky za odvoz odpadků (samost. popelnice) a ostatní služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí z.č. 116/1991 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 79. zasedání Městské rady dne 20. ledna 1998.

4. Smlouva byla vypracována v 5-ti vyhotoveních, z nichž 2 exempláře obdrží pronajímatel, 2 exempláře nájemce, 1 exemplář správce objektu realitní kancelář REALIT.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1. března 1998.

Ve Frýdku-Místku dne: 22. ledna 1998

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Město Frýdek-Místek
starosta Mgr. Pavel Vyvíjal

Pavel Nováček

EVIDENČNÍ LIST Č.: 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor
s účinností od 1. března 1998

Uživatel: Pavel Nováček

Dům č.p.: 646

Ulice : Kostikovo nám., k.ú. Frýdek

Nebytové prostory: I. PP

Poř. č.	Druh místnosti	Rozměry	m ²	Sazba Kč	Celkem	Pozn.
002	sklad		25,715			
003	sklad		40,655			
004	sklad		49,22			
C e l k e m :			115,59	253,-	29.244,27	
z a o k r o u h l e n o :			116		29.248,-	

Služby:

Zálohy na : vodné a stočné:	--
dodávku tepla, TUV:	--
různé: el. energie	600,-

Záloha na služby celkem (rok): 600,-

ÚHRN NÁJEMNÉHO A SLUŽEB CELKEM/ROK:

Roční úhrada za užívání nebyt. prostor 29.848,- Kč
(vč. zálohy na služby) celkem:
Slovy: dvacetdevěttisícosmsetčtyřicetosm

Čtvrtletní úhrada za užívání nebyt. prostor 7.462,- Kč
(vč. zálohy na služby) celkem:
Slovy: sedmtisícčtyřistašedesátdva

Ve Frýdku-Místku dne: 22. ledna 1998

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Město Frýdek-Místek
starosta Mgr. Pavel Vyvíjal

Pavel Nováček

Dodatek č.1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb
ze dne 22.1.1998

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. PP objektu č.p. 646, ul. Kostikovo náměstí, k.ú. Frýdek, obec Frýdek – Místek o celkové výměře 113 m² (dále jen „nebytové prostory“).

I.

Článek č. VI.,odstavec 8 a odstavec 9 se ruší a nahrazují se novými odstavci, které zní :

VI.8

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.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 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 22.1.1998

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.PP objektu čp. 646, Kostikovo náměstí, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek o celkové výměře 113 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 dvojitě 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