

S M L O U V A

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 "pronajímátele")

a

Ing. Pavlem Nováčkem

IČO: 12090301

(dále jen "nájemce")

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímátel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v domě č.p. 646, Kostikovo náměstí, Frýdek-Místek, o celkové výměře 137 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 obchodní činnosti - prodej drobného elektro zboží.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce jen se souhlasem pronajímatele.

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 vyhlášky Městského úřadu o sjednání nájemného vzhledem k atraktivnosti nebo výhodnosti polohy nebytového prostoru, která je účinná od 1.1.1993 takto:
 - za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě o výměře 137 m² celkem částku 232.350,- Kč ročně (slovy: dvěstětřicetdvatisícetřistapadesát).
2. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, nejpozději však do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí ve výši 1/4 nájemného, tj. částkou 58.087,50 Kč (slovy: padesátosmtisícosmdesátšedm 50/100) na účet realitní kanceláře u Komerční banky ve Frýdku-Místku, č. účtu var. symbol a to převodním příkazem (složenkou) spolu se zálohou na služby dle bodu VIII.3. smlouvy.
3. Nájemné za měsíc září 1993 ve výši 19.362,50 Kč je splatné spolu s nájemným za III. čtvrtletí 1993 ve výši 58.087,50 Kč, tedy celkem 77.450,- Kč (slovy: sedmdesátšedmtisícčtyřistapadesát) spolu se zálohou na služby dle bodu VIII.3. 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.

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 součást nebytových prostor.

V.

DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne 1. září 1993 a sjednává se na dobu neurčitou.

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 objekt proti vloupání, dodržovat v pronajatých nebytových prostorách protipožární opatření. Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek, schůdnost chodníků v šířce pronajatých nebytových prostor spolu s ostatními nájemníky.
4. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří - v případě jejich poškození, rozbití hradí opravy na vlastní náklady.

5. V případě porušení povinností vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc). 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.
6. 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.
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.
Pořídí-li si nájemce svým nákladem pomocný vodoměr, stanoví smluvní strany cenu vodného a stočného dohodou k této smlouvě.

2. Nájemce je povinen zálohově uhradit vodné a stočné v částce 3.000,- Kč ročně (slovy: třitisíce) a to ve čtvrtletních splátkách tj. čtvrtletně 750,- Kč (slovy: sedmsetpadesát), hrazených společně s nájemným dle bodu III.2. smlouvy.
3. Záloha na služby za měsíc červen 1993 ve výši 250,- Kč (slovy: dvěšestpadesát) je splatná spolu se zálohou na služby za III. čtvrtletí 1993 ve výši 750,- Kč (slovy: sedmsetpadesát), tedy celkem 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc) na účet uvedený v bodě III.2. smlouvy spolu s nájemným dle bodu III.3. smlouvy.
4. Konečné vyúčtování bude provedeno po vyúčtování příslušných organizací realitní kanceláří REALIT, která má předmětný objekt ve správě.
5. Poplatky za odvoz odpadků, telefon, el. energii, teplo a ostatní pož. služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních dohod a 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 62. zasedání městské rady dne 24. srpna 1993.
4. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž 1 exemplář obdrží pronajímatel, 1 exemplář real. kancelář REALIT a 2 exempláře nájemce.

Ve Frýdku-Místku dne: 26. srpna 1993

Za pronajímatele:

Město Frýdek-Místek
starosta Mgr. Pavel Vyvířal

Za nájemce:

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:

Poř. č.	Druh místnosti	Rozměry	m ²	Sazba Kč	Celkem
1.	prodejna	(5x5,55)+(2,2x1,75)+ +(3,05x0,5)+(4,2x4,9)	53,70 ✓		
2.	místnost	3,2x1,6	5,12 ✓		
3.	místnost	5,5x2,75	15,12 ✓		
4.	kuchyňka	3,45x2,80	9,66 ✓		
5.	sprch. kout	(1,05x1,10)+(1,4x0,9)	2,41 ✓		
6.	dílna	5,5x3,80	20,90 ✓		
7.	chodba	(6,20x1,8)+(1,3x2,35)	14,21 ✓		
8.	místnost	(3,05x3)+(1,8x0,65)	10,32 ✓		
9.	kotelna	3,10x1,5	4,65 ✓		
10.	WC	1,1x0,8	0,88 ✓		
c e l k e m :			53,7	2.000,-	107.400,-
			83,3	1.500,-	124.950,-
ú h r n e m :			137		232.350,-

Služby:

Zálohy na: vodné a stočné:	3.000,-
dodávku tepla a teplé vody: vl. náklady	-
el. energii : vl. náklady	-
různé:	-

Záloha na služby celkem (rok):	3.000,-
--------------------------------	---------

Roční úhrada za užívání nebytových prostor celkem: 235.350,-
slovy: dvěstětřicetpěttisícetřístapadesát

Čtvrtletní úhrada za užívání nebytových prostor: 58.837,50
slovy: padesátosmtisícosmsetřicetsedm 50/100

Ve Frýdku-Místku dne: 27. července 1993

Za pronajímatele:

Město Frýdek-Místek
starosta Mgr. Pavel Vyyřjal

Za nájemce:

Ing. Pavel Nováček

Dodatek č. 1

**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb
ze dne 26.8.1993**

uzavřené dle § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor mezi:
statutárním městem Frýdek-Místek, zastoupeným primátorkou Ing. Evou Richtrovou
se sídlem : Frýdek-Místek, 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 o výměře 137 m² nacházejících v I. NP objektu č.p. 646, Kostikovo náměstí, k.ú. Frýdek., obec Frýdek-Místek.

I.

Smluvní strana „nájemce“ se rozšiřuje o nového nájemce, a to o:

společnost ELMA NOVÁČEK s.r.o.

zastoupenou: jednatelem Ing. Pavlem Nováčkem

IČ: 285 63 701

II.

Ostatní náležitosti smlouvy zůstávají beze změny.

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

2

Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem právní moci usnesení Krajského soudu v Ostravě o povolení zápisu společnosti ELMA NOVÁČEK s.r.o. do obchodního rejstříku.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Hana Kalužová
vedoucí odboru správy obecního majetku

Nájemce:

Ing. Pavel Nováček

Přistupující nájemce:

ELMA NOVÁČEK s.r.o.
Ing. Pavel Nováček

Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

ze dne 26.8.1993

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

společností ELMA NOVÁČEK s.r.o.

IČ: 28563701

(dále jen „nájemci“)

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 137 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 :

Statutární město Frýdek-Místek

Ing.Pavel Nováček

Ing. Hana Kalužová
Vedoucí odboru správy obecního majetku

ELMA NOVÁČEK s.r.o.
Ing. Pavel Nováček

