

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
335 125 por. číslo	2015 rok	012011 zkr. odb.

## Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání (§2302 NOZ)

### Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
zastoupené: Mgr. Zdeňka Leščištinová, starostka města  
IČ: 00297852  
DIČ: CZ00297852  
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm  
číslo účtu: [redacted]  
*(dále jen „pronajímatel“)*

a

### Martin Raška

se sídlem: [redacted] Kunčice pod Ondřejníkem [redacted]  
IČ: [redacted]  
DIČ: CZ6802022348, plátce DPH  
č. účtu: [redacted]  
*(dále jen „nájemce“)*

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o nájmu prostoru služícího podnikání podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

#### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem stavebního objektu bez č.p. SO 01 a pozemku parc. č. st. 2304, vše v areálu CO skladů, lokalita Planiska ve Frenštátě pod Radhoštěm, k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v přízemí nacházejí prostory sloužící k podnikání o rozloze 175 m<sup>2</sup>, specifikované v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „podnikatelské prostory“).
3. Předmětem této smlouvy je pronájem specifikovaných podnikatelských prostor pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy:

Parc. č. pozemku	druh pozemku	druh stavby	označení budovy	výměra PP v m <sup>2</sup>
st. 2304	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez čp/če	SO 01	175

#### II.

#### Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. 4. 2015**.

#### III.

#### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí:  
**288,15 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH.**  
Celková cena nájemného činí **50.426 Kč/výměra/rok bez DPH (zaokrouhleno).**

22

Cena je stanovena dohodou, k ceně nájmu bude připočtena DPH dle sazby platné k datu zdanitelného plnění.

2. Nájemné bude spláceno nájemcem v **měsíčních rovnoměrných splátkách**, a to na základě splátkového kalendáře, který je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů daňovým dokladem. **Splatnost jednotlivých splátek nájemného se stanovuje vždy k 25. dni daného kalendářního měsíce.**

Splátkový kalendář bude nájemci zaslán vždy na daný kalendářní rok do 20. ledna daného kalendářního roku.

V nájmem není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to dodávka elektřiny.

Tyto náklady budou účtovány poměrně podle údajů na odpočtovém elektroměru. Vyúčtování spotřeby el. energie pronajímatel zašle nájemci vždy fakturou vystavenou v měsíci následujícím po každém ukončeném kalendářním čtvrtletí. Pokud částka k fakturaci za dané čtvrtletí bude nižší než 100,- Kč, bude fakturováno až po uplynutí dalšího následujícího čtvrtletí. Splatnost faktury činí 14 dnů od data jejího vystavení.

3. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
4. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.**
5. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného v závislosti na růstu míry inflace, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek.** Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

#### IV.

##### Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně jako skladovací prostory.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor soužících k podnikání.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

#### V.

##### Předání a převzetí prostor sloužících k podnikání

1. Prostory sloužící k podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem.
2. Nájemce se a zavazuje se po skončení nájmu předat prostory a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

#### VI.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu udržovat nebytové prostory v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též provádět na své náklady provést veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.

3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pronajaté prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně sťažovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich částí jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen pojistit si vybavení umístěné v pronajatém prostoru.
7. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
8. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatelem.
9. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náskres situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
10. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
11. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
12. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, nákladních výtahů ve stavebních objektech, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých nebytových prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
13. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
14. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
15. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.

## VII.

### Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v **šestiměsíční výpovědní době** bez udání důvodu; má-li však strana **k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční**; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
6. **Poruše-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
7. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání nebo jej na něj vyhlášen konkurs.
8. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

## VIII.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami před účinností tohoto dodatku, a to v období **od 1. 4. 2015** do data podpisu dodatku se řídí tímto dodatkem.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

#### **Doložka podle ustanovení § 41, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):**

Záměr obce pronajmout předmětné prostory součící podnikání byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 01.02.2015 do 19.03.2015. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Frenštát pod Radhoštěm dne 19.03.2015 usnesením č. 247/10.

**Za pronajímatele:** 02.04.2015  
Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Město Frenštát pod Radhoštěm

nám. Míru 1

744 01 Frenštát pod Radhoštěm

IČO [redacted] 7852

..... [redacted] .....

Zdeňka Leščišinová, starostka

**Nájemce:**

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

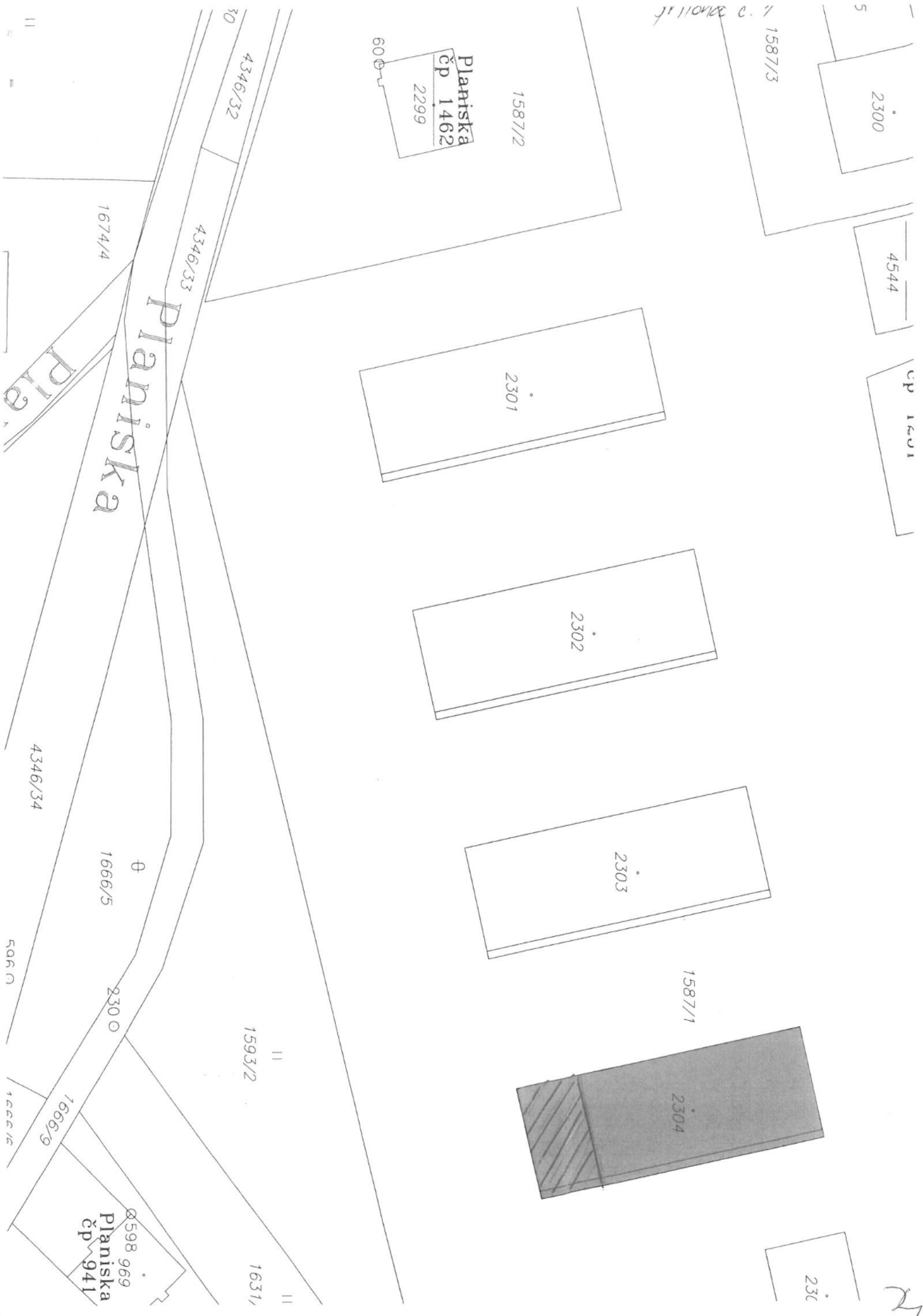
Martin Raška  
**GLOBAL**

Nizkoenergetické dřevostavby

Martin Raška

• TESAŘSTVÍ, POKRÝVAČSTVÍ

VEB  
TVÍ.



2300

4544

čp 1401

1587/2

2301

2302

2303

2304

230

Planiska  
čp 1462  
2299

Planiska

1674/4

4346/33

4346/32

4346/34

1666/5

2300

1593/2

0598 969  
Planiska  
čp 941

1631/1

1587/1

11

500 m

1:10000

1:10000 c. 1

