

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
448	2016	010
číslo	rok	zkr. odb.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
podle § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

Město Frenštát pod Radhoštěm

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

REVITA Ondryášová s.r.o.

se sídlem: U Nového světa 288, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
zastoupená: Boženou Ondryášovou, jednatelkou
IČ: 04123573
DIČ: není plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pob. Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu.:
(dále jen „nájemce“)

**I.
Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu krytého bazénu č.p. 902 na pozemku parcela č. st. 2975 v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v pravé části objektu po vstupu hlavními dveřmi do objektu nachází vstup do rehabilitační části objektu, kterou tvoří prostory sloužící podnikání o celkové výměře **325 m²** situované v 1. NP a 2. NP objektu.

1. nadzemní podlaží:

chodba	5,10 m ²
chodba	16,20 m ²
příjem	3,12 m ²
malá šatna	3,45 m ²
odpočívárna	16,60 m ²
vodoléčba	71,40 m ²
plocha pod schodištěm	4,10 m ²
místnost	2,55 m ²

2. nadzemní podlaží:

denní místnost	8,55 m ²
chodba	23,77 m ²
malá tělocvična	24,34 m ²
velká tělocvična	32,72 m ²
sklad prádla	3,18 m ²
WC	2,95 m ²
chodba	10,40 m ²
parafinka	21,22 m ²
FT	31,29 m ²
sprchy	5,82 m ²
sauna	10,05 m ²
WC	2,09 m ²
ochlazovna	26,10 m ²

3. Předmětem této smlouvy je pronájem výše specifikovaných prostor sloužících podnikání pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy:

II. Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na **dobu určitou**, a to od **1. 8. 2016 do 31. 5. 2017** s možností případného prodloužení.

III. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **850,00 Kč/m²/rok**.
Celková cena nájemného činí **276.252,00 Kč/celková výměra/rok (zaokrouhleno)**. Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách po 23.021,00 Kč** vždy **do 5. dne příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. **Variabilní symbol pro platbu nájemného je 9651044816**.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
6. V úhradě za nájem nejsou zahrnuty náklady na el. energii, teplo, studenou a teplou vodu, stočné a odvoz odpadu. V pronajaté části objektu krytého bazénu je samostatné připojení na zdroj el. energie. Nájemce je povinen si zajistit individuální měření spotřeby el. energie, kterou bude hradit dodavateli energie. Dále nájemce hradí náklady za spotřebu studené vody, teplé vody a stočné. Měření spotřeby studené a teplé vody je zajištěno poměrovými vodoměry. Vyúčtování studené vody a stočného bude účtováno fakturou vždy 1x měsíčně. Odvoz odpadu zajišťuje nájemce.
Vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu bude nájemci účtováno fakturou 1x měsíčně, přičemž cena za 1 GJ spotřebované tepelné energie včetně DPH bude stanovena jako cena předběžná a po skončení zúčtovacího období, nejpozději do 28. 2. následujícího kalendářního roku, bude celkový náklad za zúčtovací období vyúčtován dle ceny výsledné. Počet spotřebovaných GJ bude měřen na příslušném měřidle. Zúčtovacím obdobím se rozumí leden až prosinec běžného kalendářního roku. Splatnost faktur je 14 dnů od data jejich vystavení.
Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
7. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05% z dlužné částky za každý den prodlení**.
8. 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 pro provozování rehabilitační činnosti.

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 souvisejících k podnikání.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu a jako takové je přebírá k užívání.

V.

Předání a převzetí prostor sloužících podnikání

1. Prostory sloužící podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje 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 prostory sloužící podnikání v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též provádět na své náklady 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 stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15-ti dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
6. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v pronajatém prostoru.
7. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
9. 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 činnostmi 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.
10. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrty situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobitelném k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.

12. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
13. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, nákladních výtahů ve stavebních objektech, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech sloužících podnikání nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce prostoru. Po provedené revizi předá nájemce prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
14. K provádění úprav v pronajatých prostorech je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním 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.
15. 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.
16. 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. Uplynutím sjednané doby nájem končí a nájemci zaniká právní důvod k užívání předmětu nájmu. Pronajímatel má právo počínaje prvním dnem následujícím po dni skončení nájmu na předmět nájmu vkročit a provést jeho vyklizení svépomocí na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takové jednání pronajímatele strpět.
3. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že tento nájemní vztah lze dále ukončit výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou v zákonem stanovených případech. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - přenechá-li nájemce předmět nájmu k užívání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provede-li nájemce podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
 - poškozujíc předmět nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení
 - užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele předmět nájmu pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. IV.odst. 1 této smlouvy,
 - je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu více jak 30 dnů,
 - je-li prokázána trestná činnost nájemce související s podnikáním nebo chování nájemce vůči pronajímateli je v rozporu s dobrými mravy.Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání či provozování rehabilitační činnosti nebo je na něj vyhlášen konkurs.
6. 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.

7. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce umístěny na předmětu nájmu

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují své podpisy.

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

Záměr obce pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání byl zveřejněn na úřední desce obce. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 41. schůzi Rady města Frenštát pod Radhoštěm usnesením č. 1042/41/RM/2016a) dne 29. 6. 2016.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 27.7.2016

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 15.7.2016

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Zdeňka Leščišínová, starostka

.....
Božena Ondryášová, jednatelka

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ 00297852, DIČ CZ00297852
-45-