

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
451	2016	012
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: Boženu Ondryášovou, jednatelkou
IČ: 04123573
DIČ: není plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pob. Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu.:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je spoluvlastníkem objektu č.p. 1152 na pozemku parc. č. st. 3118/2 v Martinské čtvrti v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaného na LV 4236 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 I. nadzemním podlaží, napravo od schodiště nachází ve výlučném vlastnictví pronajímatele jednotka č. 1152/2 – jiný nebytový prostor, která představuje prostory sloužící podnikání o celkové výměře **41,35 m²**, sestávající se z chodby o podlahové ploše 4,60 m², WC o podlahové ploše 2,80 m², komory o podlahové ploše 5,85 m², odpočívárny o podlahové ploše 12,9 m² a koupelny o podlahové ploše 15,20 m².
3. Předmětem této smlouvy je pronájem výše specifikovaných podnikatelských prostor sloužících podnikání pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy:

II.

Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, **počínaje dnem 1. 8. 2016.**

III.

Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **500,00 Kč/m²/rok bez DPH.**
Celková cena nájemného činí **20.676,00 Kč/celková výměra/rok bez DPH (zaokrouhleno).**
Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách po 1.723,00 Kč** vždy **do 5. dne příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele č. **1724801/0100** u KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm, **variabilní symbol pro platbu nájemného je 9100045116.**

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. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to úhrada za vytápění prostor, vodné a stočné, elektrickou energii ve společných prostorách domu, úklid společných prostor, výtah a měřidla. **Zálohy na tyto služby** bude nájemce hradit dle aktuálního **evidenčního listu** vystaveného správcem bytového fondu města RK Beskyd spol. s r.o., který tvoří nedílnou součást smlouvy, měsíčně vždy **do 25. dne příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele č. **9501370297/0100** u KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm, **variabilní symbol č. 1152009001**.

Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši záloh na služby s ohledem na aktuální vývoj cen. V tomto případě bude nájemci prostřednictvím správce bytového fondu města RK Beskyd spol. s r.o. zaslán nový aktualizovaný evidenční list, nájemce je povinen změnu akceptovat v souladu s novým evidenčním listem.

Vyúčtování bude pronajímatelem provedeno vždy 1x ročně prostřednictvím správce bytového fondu města RK Beskyd spol. s r.o. podle zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Vyúčtování bude nájemci zasláno formou Protokolu o vyúčtování služeb včetně příloh a nájemcem uhrazeno dle pokynů uvedených v příloze vyúčtování. Nedodrží-li nájemce splatnost úhrad záloh za služby a jejich vyúčtování je pronajímateli povinen zaplatit úrok z prodlení podle platných předpisů.

Dále nájemce hradí spotřebu el. energie v pronajatých prostorách měřenou samostatným fakturačním měřicím přístrojem, a to na základě smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem el. energie.

6. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
7. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti nájemného vyplývajícího 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 soužících 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.

V.

Předání a převzetí prostor sloužících k 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 pronajaté prostory 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 pronajímátele potřebu oprav, které je povinen provést pronajímátele a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímátele.
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 pronajímátele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímátele 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 pronajímátele 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 pronajímátele. Nájemce předloží pronajímátele 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 pronajímátele 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 pronajímátele 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 pronajímátele.
10. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímátele; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Pronajímátele je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
12. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
13. Periodické revize el. spotřebičů a nářadí, nákladních výtahů ve stavebních objektech, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímátele k založení.
14. K provádění úprav v pronajatých prostorech je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímátele. 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.

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. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět bez udání důvodu, **výpovědní doba činí jeden rok.**
4. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Vyklidí-li nájemce prostory sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. **Porušuje-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.
6. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání či k provozování rehabilitačních služeb.
7. V době dvanácti 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.
8. 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 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/2016b) dne 29. 6. 2016.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 29. 7. 2016

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 28. 7. 2016

Za pronajímatele:

Nájemce:

....
Mgr. Zdeňka Leščištinová, starostka

....
Božena Ondryášová, jednatelka

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