

## 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“)*

### Charita Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: Kostelní 15, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
zastoupená: Lenkou Tabachovou, ředitelkou  
IČ: 49590588  
DIČ: není plátce DPH  
bankovní spojení: Fio banka, a.s., pob. Frýdek-Místek  
číslo účtu.:  
*(dále jen „nájemce“)*

## I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 504 na ul. Dolní na pozemku p.č. st. 85/1v 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 nachází prostory sloužící podnikání o celkové výměře **346 m<sup>2</sup>** situované v 1. NP, 2. NP a 3.NP - podkroví objektu:

#### 1.NP domu č.p. 504 na ul. Dolní

Označení	Účel místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
1.01	chodba	28,40
1.02	kancelář	25,60
1.03	kancelář	30,10
1.04	kancelář	11,90
1.05	kancelář	15,45
1.06	WC	5,10
1.07	WC	5,10
1.08	sklad	1,30
1.09	sklad	3,30
Celkem		126,25

#### 2.NP domu č.p. 504 na ul. Dolní

Označení	Účel místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
2.01	chodba	18,60
2.02	kancelář	32,10
2.03	kancelář	31,10
2.04	kancelář	14,70
2.05	kancelář	15,70
2.06	kancelář	12,25
2.07	WC muži	6,00
2.08	kuchyňka	1,60
2.09	WC ženy	3,70
2.10	sklad	1,30
Celkem		137,05

### 3.NP domu č.p. 504 na ul. Dolní

Označení	Účel místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
3.01	chodba	6,50
3.02	sklad	1,75
3.03	kancelář	24,65
3.04	kancelář	16,35
3.05	kancelář	19,80
3.06	archiv	13,70
3.07	půdní prost.	
Celkem		82,75

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 neurčitou** s účinností ode dne **1. 10. 2016**.

#### III.

##### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **142,15 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH (172,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok s DPH)**.  
Celková cena nájemného činí **49.188,00 Kč/celková výměra/rok (zaokrouhleno)**. Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách po 4.099,00 Kč** vždy **do 5. dne příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. **Variabilní symbol pro platbu nájemného je 9166052316.**
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
5. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
6. 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.
7. V úhradě za nájem nejsou zahrnuty náklady na el. energii, vodné, stočné a odvoz odpadu. Za účelem vytápění jsou v objektu instalovány elektrické přímotopy. Za spotřebu el. energie a vodné, stočné bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané nebytové prostory.  
Nájemce bude hradit zálohy na el. energii na základě platebního kalendáře, který bude aktualizován na každý daný kalendářní rok a zaslán nájemci vždy do 20. 2. daného kalendářního roku. **Variabilní symbol pro úhradu záloh na spotřebu el. energie je 9177052316.**

Platební kalendář na období od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2016 bude nájemci zaslán do 30-ti dnů od podpisu této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn měnit splatnost, případně stanovit platbu a výši záloh na základě vyúčtování spotřeby energií.

Vyúčtování spotřeby el. energie a vodné, stočné bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.

Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.

8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.**
9. 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 registrovaných sociálních služeb.
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 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 písemně 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 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.
  10. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; 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. Pronajímatel 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 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 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 1 rok.**
4. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
5. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

6. **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.
7. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání či provozování registrovaných sociálních služeb.
8. V době jednoho roku před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících 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 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. 1051/41/RM/2016 dne 29. 6. 2016.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 15.9.2016

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 8.9.2016

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**



.....  
Mgr. Zdeňka Leščišinová, starostka  
Město Frenštát pod Radhoštěm

.....  
Lenka Tabachová, ředitelka

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