

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163,
zastoupené vedoucím Odboru majetku města Ing. Igorem Kocurkem
IČ 00298077, DIČ CZ00298077,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú.: 30015-1767241349/0800
Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku
(dále jen pronajímatel)

a

Jiří Vítovec, s místem podnikání v Kopřivnici, Mniší 140, PSČ 742 21
IČ 47194723, DIČ CZ5905180787
Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku
(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Nebytové prostory – předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu občanské vybavenosti č.p.175, na pozemku parcelní číslo st. 226 v k.ú. a obci Mniší. Uvedený objekt je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č.10001 pro katastrální území Kopřivnice, obec Kopřivnice.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytové prostory sestávající se ze 4 místností o celkové výměře 145,00 m². Mimo uvedené prostory je nájemce oprávněn užívat společné prostory chodeb a sociálního zařízení v přízemí objektu čp. 175. Uvedené nebytové prostory se nacházejí v přízemí objektu čp. 175.
3. Záměr pronajmout tyto místnosti byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 5.10.2009 do 21.10.2009.
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 80. schůzi, konané dne 3.11.2009 usnesením číslo 3186-2.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat za účelem provozování restaurace a hostinské činnosti.
2. Předmětem podnikání nájemce je hostinská činnost.
3. Pronajímatel a nájemce se vzájemně dohodli na dodržování těchto zásad provozování objektu:
 - a) provozní doba v pracovních dnech i ve dnech před pracovním dnem nepřesáhne 24.00 hodinu
 - b) hudební produkce v nebytovém prostoru nejsou povoleny, vyjma tiché reprodukované hudby, nezpůsobující hluk ani vibrace, které by působily rušivě na okolí objektu
 - c) výjimky z tohoto zákazu jsou přípustné za předpokladu, že nájemce nejméně 10 pracovních dnů před konáním akce získá s jejím konáním písemný souhlas pronajímatele

III.

Zákaz podnájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory do podnájmu dalším osobám.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá s účinností od 1.12.2009 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V. Nájemné, splatnost

1. Město Kopřivnice, tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem číslo 235/2004 Sb. Zákon o DPH, v platném znění, stalo s účinností od 1.8.2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. V návaznosti na skutečnost uvedenou v odstavci 1. se strany vzájemně dohodly, že v souladu s § 56 odstavce 5. zákona č.235/2004 Sb. u této smlouvy o nájmu nebytových prostor uplatňuje daň z přidané hodnoty dle platné sazby.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru o **celkové výměře 145,00 m²** nájemné ve výši 72 000,00 Kč/rok + DPH a to v **měsíčních splátkách ve výši 6 000,00 Kč + DPH**.
4. Nájemné je splatné na základě **Splátkového kalendáře** na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. 30015-1767241349/0800 s uvedením **variabilního symbolu 555216**.
5. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., v platném znění. Splátkový kalendář pro rok 2009 je přílohou č.1 této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci nejpozději k 31.12. Splátkový kalendář na další období (kalendářní rok). Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce, za které je nájemné placeno.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro prvé zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku V., odstavci 3. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné bude vystaven nový splátkový kalendář. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po doručení nového splátkového kalendáře.
7. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele v dohodnutém termínu.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného o více jak 30 dnů je pronajímatel oprávněn podat výpověď z nájmu, přičemž výpovědní lhůta činí 1 (jeden) měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
9. Strany dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradami touto smlouvou sjednaných plateb a poskytnuté plnění nebude stačit na splnění všech závazků, bude poskytnutým plněním splněn závazek nejdříve splatný, a to nejprve jeho jistina (nájemné, úhrady za služby).

VI. Úhrady za služby, splatnost

1. Vodné bude účtováno jednou ročně v cenách dodavatele a v množství zjištěném na základě odečtů z podružných měřidel, a to pro restauraci ve výši 100% a za užívání sociálního zařízení ve výši 50% naměřené spotřeby.
2. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním touto smlouvou pronajímaných věcí si hradí nájemce na vlastní náklady. V této souvislosti je nájemce povinen si zajistit samostatné smluvní vztahy s dodavateli těchto služeb. (zejména dodávku elektrické energie, plynu, odvoz odpadu apod.)

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje hradit pojištění nemovitosti uvedené v článku I. odst.1 této smlouvy..
2. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly revizí rozvodů a zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku I., odstavci 1. této smlouvy.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku II. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny opravy v pronajatých nebytových prostorách, včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení, včetně nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
3. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud později nebude dohodnuto jinak, nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronajímané nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřipustné.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor, vyjma běžného opotřebení.
6. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých obecně závazných předpisů vztahujících se k činnosti, která je účelem nájmu, zejména předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny a protipožární ochrany. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných elektrospotřebičů. Nájemce odpovídá také za provádění periodických revizí elektrických zařízení nacházejících se v touto smlouvou pronajímaných nebytových prostorách, hasících přístrojů, plynových zařízení a rozvodů plynu, komínů, apod. v termínech podle platných předpisů. Nájemce má povinnost na vyžádání pronajímatele doložit platné revize elektrospotřebičů, hasících přístrojů a zápisy o kontrole a revizi plynových zařízení a rozvodů plynu, apod. a doklady o odstranění případných závad uvedených v revizních zprávách.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemky přilehlé k budově č.p. 175 znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty. Nájemce je odpovědný za provádění běžné údržby přístupového chodníku ke vchodu do touto smlouvou pronajímaných prostor, včetně zabezpečení schůdnosti v zimním období.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor např. za účelem provedení kontroly nebytového prostoru, odečtů podružných měřidel, revizí apod.
9. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů - změna adresy, registrace či zrušení registrace k DPH apod.
10. Nájemce je povinen zajistit likvidaci odpadu dle zákona o odpadech 185/2001Sb. v platném znění.

IX. Skončení nájmu

1. Skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními §10 zákona 116/1990 Sb., v platném znění.
2. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodloužení s předáním nebytového prostoru pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den prodloužení.

3. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nebytový prostor bude předán nájemcem čistý, vyklizený a vylíčený.
4. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.

XI. Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti, které nejsou výslovně touto smlouvou upraveny se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
3. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky potvrzenými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvě vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

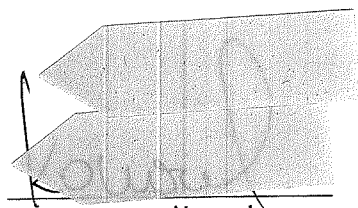
Příloha č. 1: Splátkový kalendář

v Kopřivnici dne

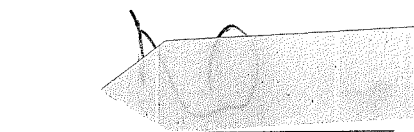
30. 11. 2009

v Kopřivnici dne

30. 11. 2009



za pronajímatele



za nájemce

EXPEDIOVAL: FABIANOVÁ BLANKA
SCHVĚTIL: ALICE HALATINOVÁ

Splátkový kalendář - daňový doklad č. 555216

Pronajímatel

Město Kopřivnice
 Štefánikova 1163
 742 21 Kopřivnice
 IČO: 00298077 DIČ: CZ00298077

Nájemce

Vítovec Jiří
 Mniší 140
 742 21 Mniší
 IČO: 47194723, DIČ.: CZ5905180787

Daňový doklad ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v objektu č.p. 175, obec Mniší, k.ú Mniší o celkové výměře 145,00 m².

Datum vystavení: 26.11.2009

Nájemné	Základ	Sazba	DPH	Celkem
nájemné plátcí DPH	6000,00	19	1140,00	7140,00
	6000,00		1140,00	7140,00
	6000,00		1140,00	7140,00

Úč.období	DPH 9%	DPH 19%	Základ 0%	Zákl.9%	Zákl.19%	Celkem	Splatno do	DUZP
12/2009	0,00	1140,00	0,00	0,00	6000,00	7140,00	15.12.2009	31.12.2009

Na účet pronajímatele **30015-1767241349/0800** uhradte vždy ke dni splatnosti částku ve výši **7140,00 Kč** s uvedením variabilního symbolu: **555216**

Zpracoval: Fabiánová
 referent OMM

Vystavil: Ing. Igor Kocurek
 vedoucí OMM