



MUORP003H67N

-8-

Platné číslo smlouvy

2016/051111/S/0040

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Město Orlová

zastoupené: Ing. Tomášem Kučou, starostou
pověřen k podpisu : Ing. Milan Bill, vedoucí odboru správy majetku města
sídlo: Orlová-Lutyně, Osvobození 796, 735 14
IČ : 00297577
DIČ : CZ00297577
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu [REDACTED]
(dále jen "pronajímatel")

a

Karla Pětrošová

narozen(a): [REDACTED]
bydliště: [REDACTED]
IČ: 121 35 437
(dále jen "nájemce")

Výše uvedené smluvní strany sjednaly dnešního dne v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu.

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 840 na ulici P. Cingra v Orlové-Městě, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Orlová.
2. Pronájem byl schválen Radou města Orlová dne 7.10.2015, usnesením č. 627/16.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory o celkové podlahové ploše 77,04 m² ve shora uvedeném objektu a sestávají se z místností č.:

č. 02	kavárna, WC, šatna	27,45 m ²
č. 03 a 04	prodejna	23,34 m ²
č. 05	výrobna	10,43 m ²
č. 06	výrobna	15,82 m ²

celkem		77,04 m ²

II.

Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat za účelem provozování hostinské činnosti-cukrárny.

2. V případě, že účel užívání nebytového prostoru byl v minulosti jiný než schválený účel užívání nebytového prostoru (viz čl. II., bod 1.), pronajímatel tuto skutečnost sdělí nájemci při podpisu nájemní smlouvy a předání nebytového prostoru. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením změny původního účelu užívání na účel schválený v bodě 1. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od převzetí nebytového prostoru, na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli.
3. V případě, že nájemce bude požadovat provést změnu účelu užívání nebytových prostorů v průběhu nájmu, požádá pronajímatele o písemný souhlas. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením této změny. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání na vlastní náklady, zajistit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli, a to ve lhůtě do jednoho měsíce.

III.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne 17.7.2015.

IV.

Cena nájmu

1. Úhrada za nájemné a výše záloh za služby spojené s nájmem nebytových prostorů se určují smluvně ve výši:

A. Roční úhrada za nájemné a zálohy:

a) 77,04 m ² x 334,40 Kč/1m ² pronajaté plochy	25.764,00 Kč
b) vodné a stočné	1.200,00 Kč

B. Měsíční úhrada za nájemné a zálohy:

a) nájem (zaokrouhleno)	2.147,00 Kč
b) vodné a stočné	100,00 Kč

Celková měsíční úhrada nájmu a záloh za poskytované služby s účinností od 1.8.2015 činí 2.247,00 Kč.

Úhrada nájmu a záloh za poskytované služby za období od 17.7.2015 do 31.7.2015 činí 1.015,- Kč.

2. Vzhledem k tomu, že pronájem těchto NP byl RM schválen až dne 7.10.2015, je úhrada nájmu a služeb za období od 17.7.2015 do 31.12.2015 splatná k 15.12.2015, a to na účet města Orlová u ČSOB a.s., pobočka Orlová, čís. účtu [REDAKCE] variabilní symbol 1700 000 510.
3. Měsíční úhrada je splatná vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet města Orlová u ČSOB a.s., pobočka Orlová, čís. účtu [REDAKCE] variabilní symbol 1700 000 510.
4. Konečnou povinnost nedoplatku nebo přeplatku za poskytované služby spojené s nájmem pronajatých prostorů vyúčtuje pronajímatel nájemci jednou ročně do 31. srpna následujícího roku, pokud se nedohodnou jinak. Nájemce vždy k 31.12. daného roku sdělí pronajímateli stav na vodoměru.

5. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol 1802 000 008 peněžitou jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, tj. ke dni uzavření smlouvy ve výši 4.294,- Kč, a to v den podpisu smlouvy, jinak k uzavření smlouvy nedojde. Režim kauce se bude řídit obdobně jako jistota dle § 2254 občanského zákoníku. Pronajímatel je oprávněn použít peněžitou jistotu na případný nedoplatek z vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytových prostorů a případný zůstatek jistoty bude nájemci vyplacen do 4 měsíců po vyhotovení posledního vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytových prostorů.
6. Nájemce se zavazuje každoročně platit navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícím výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. Pronajímatel písemně sdělí navýšení úhrady za nájemné dle výměry nebytového prostoru nejpozději 30 dnů před 1. 7. každého roku.
7. V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti sjednaný touto smlouvou, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatele domáhat se v plné výši náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol - **Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, mu plně vyhovují ke sjednanému účelu nájmu, neboť se jedná o „Změnu vlastnictví“, a to v souladu s § 2221 a § 2222 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. O předání již nebude sepsán nový záznam.**
 - b) provádět běžnou údržbu a opravy nad 10 tis. Kč v jednotlivém případě - sporné případy budou řešeny individuálně
 - c) řešit pojistné události týkající se nemovitého majetku v nájmu
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) že v době trvání smlouvy o nájmu nebytových prostorů neuzavře s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele smlouvu o podnájmu. Toto jednání bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu s nájemní smlouvou
 - b) dodržovat bezpečnostní a požární předpisy v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a navazujících předpisů, dále obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci
 - c) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostorů předmětu nájmu za účelem opisů stavů měřičů a provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou a dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání v souladu s touto smlouvou
 - d) v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístí, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení

- e) zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním
- f) nakládat s odpady, které nájemci vzniknou při provozování činnosti ve smlouvou pronajatých nebytových prostorech, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění
- g) zajišťovat a hradit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad na vlastní náklady. V případě ukončení nájmu předložit pronajímateli zprávy z posledních provedených revizí a prohlídek v jednom vyhotovení
- h) zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem
- i) v případě, že dojde ke znečištění přístupového chodníku, schodiště nebo chodby, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu provést úklid znečištěných ploch
- j) provádět zimní údržbu, odklizení sněhu z přístupových chodníků a prostoru před nebytovým prostorem, včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu
- k) provádět běžnou údržbu a opravy do 10 tis. Kč v jednotlivém případě, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostorů, vždy k 31.12. předat pronajímateli soupis provedených oprav za uplynulé období (od 1.1. do 31.12. daného roku)
- l) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která mu nesplněním povinností vznikla
- m) vždy k 31.5. sdělit pronajímateli potřebu oprav nad 10 tis. Kč v jednotlivém případě, a to v návaznosti na tvorbu rozpočtu daného roku
- n) vždy k 31.12. sdělit pronajímateli stav na vodoměru
- o) provádět úpravy, adaptace, modernizace a rekonstrukce nebytových prostorů jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení příslušného úřadu, vlastním nákladem, tzn., že nájemce nebude požadovat po pronajímateli vynaložené prostředky
- p) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- q) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy
- r) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li proto vážný důvod. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný
- s) v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém ho převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení
- t) dodržovat přísný zákaz vstupu do ostatních částí objektu čp. 840 na ulici P. Cingra v Orlové-Městě, vyjma kotelny, kde je umístěn hlavní uzávěr vody a vodoměr

VI. Výpovědní lhůty


1. V souladu s ustanovením § 2312 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, je výpovědní lhůta 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostorů delšího než jeden měsíc nebo v případě porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, právo od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného vyhotovení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce jsou v ostatním vázání příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Orlová na síti Internet (www.mesto-orlova.cz), a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich využití a zveřejnění bez jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost podpisem obou smluvních stran a nabývá účinnosti od 17.7.2015.

V Orlové dne: 4.1. 2016

Pronajímatel:



Ing. Milan Bíll
vedoucí odboru

Nájemce:



Karla Pětrošová

**Předkládací návrh
ke smlouvě o nájmu nebytových prostorů
uzavírané městem Orlová**

