



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

1. Město TŘINEC

adresa: Městský úřad Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
statutární orgán: **Ing. Igor Petrov**, starosta města
IČ: 00 29 73 13

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. Jméno a příjmení: **Kazimír Cienciala OAZA C**
rodné číslo: XXXXXXXXXX
místo podnikání: Staroměstská 324, 739 61 Třinec
IČ: 134 44 034
Živnostenský list: čj. 92/3/00991R/001189/3, ev. č. 380203-462-00
ze dne 22.9.1992

jako **nájemce** na straně druhé.

Cienciala



I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem obytného domu čp. 322 na ul. Havlíčkově v Třinci, který je zapsán na LV č. 1218 v katastru nemovitostí pro k.ú. Třinec, obec Třinec.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží v celkové výměře **71,44 m²**, tj. místnost č. 1 ve výměře 10,38 m², místnost č. 2 ve výměře 1,35 m², místnost č. 3 ve výměře 24,93 m², místnost č. 4 ve výměře 1,94 m², místnost č. 5 ve výměře 3,26 m², místnost č. 6 ve výměře 4,31 m², místnost č. 7 ve výměře 3,99 m² a místnost č. 8 ve výměře 21,28 m², dle stavebního paspartu (viz. Příloha č. 1), který je nedílnou součástí této smlouvy.
Předmětné nebytové prostory mají samostatný vstup z 1. nadzemního podlaží obytného domu čp. 322 na ul. Havlíčkově v Třinci a současně je umožněn vstup přes prodejnu v 1. nadzemním podlaží obytného domu čp. 324 na ul. Havlíčkově v Třinci.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory popsané v článku I., bod 2. této smlouvy a nájemce tyto nebytové prostory do nájmu přijímá.
4. Správu Předmětu nájmu vykonává **Město Třinec**, odbor správy majetku města.

Adresa:

Městský úřad v Třinci
odbor správy majetku města
ul. Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
č. účtu: XXXXXXXXXX
variabilní symbol: (VS) 1032220101
konstantní symbol: (KS) 0308

I. Účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené v čl. I. se dávají do nájmu za účelem **provozování prodejny**.
2. Jakékoliv využití výše uvedených nebytových prostorů pro jiné účely, než je uvedeno v odst. 1 tohoto článku, je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 01.08.2005.



1. Nebytové prostory uvedené v čl. I., odst. 2 budou nájemci odevzdány dne 1.8.2005 na základě písemného protokolu o předání a převzetí nebytových prostorů, který podepíše zástupci obou smluvních stran a stane se tak nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2. Nájemce předmětné nebytové prostory užíval do zahájení nájemního vztahu, což nebylo dosud právně ošetřeno.
2. Strany se dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Výměra pronajatých nebytových prostorů v 1. nadzemním podlaží činí celkem **71,44 m²**, tj. místnost č. 1 ve výměře 10,38 m², místnost č. 2 ve výměře 1,35 m², místnost č. 3 ve výměře 24,93 m², místnost č. 4 ve výměře 1,94 m², místnost č. 5 ve výměře 3,26 m², místnost č. 6 ve výměře 4,31 m², místnost č. 7 ve výměře 3,99 m² a místnost č. 8 ve výměře 21,28 m², daného objektu.

Nájemné je stanoveno dle Ceníku, tj. 1.320,-- Kč/m²/rok, bez poskytovaných služeb.

Výpočet: 71,44 m² x 1.320,-- Kč = 94.300,-- Kč/rok, tj. 7.858,-- Kč/měsíc

Nájemné ročně činí **94.300,-- Kč**, bez poskytovaných služeb.

Nájemné měsíčně činí **7.858,-- Kč**, bez poskytovaných služeb.

- Nájemce si zajistí přihlášení jednotlivých médií a uzavře s dodavatelem služeb samostatné smlouvy.
2. Nájemce je povinen ode dne **01.08.2005** hradit nájemné prostřednictvím měsíčních splátek ve výši **7.858,-- Kč**, které jsou splatné vždy do **15-tého dne příslušného měsíce**, za daný měsíc v roce, na účet správce uvedený v čl. I, bod 4, odst. 2 nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Třinec. Případné ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce nemá na výši platby za tento kalendářní měsíc jakýkoliv vliv.
 3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájmu může být měněna na návrh jedné ze smluvních stran, a to formou písemného dodatku. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně takto dohodnuté nájemné zvýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. Toto zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností.
 4. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši **25%** z ročního nájemného, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, jestliže nesplní některou z podmínek uvedených v této nájemní smlouvě, vyjma řádného hrazení nájemného. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody, včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pouty. Tato pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy byla u subjektu stíženého touto sankcí písemně uplatněna pronajímatelem.



5. Za prodlení se zaplacením nájemného nebo jeho části je nájemce povinen uhradit pronajímateli **smluvní úrok ve výši 0,02%** z dlužné částky za každý den prodlení a za prodlení se zaplacením smluvní pokuty **úrok z prodlení ve výši 0,05%** z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že v případě porušení některé ze svých povinností z této smlouvy pro něj vyplývajících, zejména pak povinnosti řádně a včas platit nájemné ve sjednané výši sjednaným způsobem, má pronajímatel právo postupovat dle ustanovení odst. 5. a 6. tohoto článku. Nájemce prohlašuje, že si je **plně vědom** následků tohoto porušení smluvních povinností pro něj vyplývajících.
7. Budou-li v nebytových prostorech umístěny předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohřívač, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení v nebytových prostorech. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. Zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky hromosvodu objektu, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání, včetně platných příslušných revizních zpráv. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných nebytových prostorů a vnitřního vybavení.
3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím ohlášení, vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů aj. Při kontrole má pověřená osoba právo vstupu do všech prostor a má právo na kontrolu všech věcí, které jsou Předmětem nájmu, včetně způsobu jeho užívání.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat Předmět nájmu a způsob jeho užívání. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován. O provedení pravidelné prohlídky bude sepsán zápis s uvedením stavu Předmětu nájmu a způsobu jeho užívání.
5. Mimo pravidelné prohlídky se smluvní strany dohodly na provádění namátkových kontrol za účasti pověřeného zástupce nájemce. Rovněž o namátkových kontrolách bude pronajímatelem pořizován zápis. Nájemce nebo osoby, které Předmět nájmu fakticky využívají, jsou povinny pronajímateli podat informace a vysvětlivky v případě, že Předmět nájmu a způsob jeho užívání neodpovídá podmínkám dohodnutým ve smlouvě.



VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky Předmětu nájmu v rozsahu a termínech, dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení), na své náklady.
2. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu a údržbu spojenou s užíváním Předmětu nájmu, včetně obvyklých drobných oprav, zejména:
 - a) malby a nátěry vnitřních stěn,
 - b) nátěry dveří, včetně zárubní,
 - c) zasklívání oken, jakož i jejich drobné opravy,
 - d) opravy a výměny kování oken a dveří,
 - e) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - f) opravy a výměny osvětlovacích těles, včetně žárovek, zásuvek, vypínačů a jističů,
 - g) podílet se na zajišťování úklidu sněhu z přístupových cest k objektu,
 - h) provádět opravy a údržbu sociálního zařízení, včetně oprav mikáda, výměny sifonu aj.
 - i) nájemce je povinen v zimním období zajistit vytápění nebo temperování pronajatých nebytových prostorů a průběžně kontrolovat činnost topení, aby nedošlo ke škodě na majetku, tj. zamrznutí vody v potrubí a sociálním zařízení.
3. Nájemce nemá nárok požadovat náhradu po pronajímateli za provedení běžných oprav vyspecifikovaných v bodě 2 tohoto článku.
4. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.
5. Nájemce je povinen zajistit si přihlášení jednotlivých médií a uzavřít s dodavatelem služeb samostatné smlouvy na odvod odpadu aj., není-li zprostředkováno pronajímatelem.
6. Nájemce je zodpovědný za stav Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, hygieny a bezpečnosti práce. Nájemce zajišťuje revizi hasicího přístroje ve stanovených termínech, který si osadí na vlastní náklady do pronajatých nebytových prostorů.
7. Nájemce je povinen ohlásit změnu účelu užívání předmětných nebytových prostorů na Odbor stavebního řádu a územního plánování Městského úřadu v Třinci a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své podnikatelské činnosti, a to nejpozději do tří měsíců ode dne platnosti této smlouvy.
8. Nájemce **není oprávněn** přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.



9. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, sjednaly si smluvní strany pokutu ve výši 1.000,-- Kč za každý den prodlení s nepředáním nebytových prostorů v objektu čp. 322 na ul. Havlíčkově v Třinci.
11. Za porušení povinnosti podat informace nebo vysvětlivky k provedené kontrole si sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 5.000,-- Kč, splatnou do 7 dnů ode dne obdržení výzvy k jejímu zaplacení na účet pronajímatele.

VII. Skončení platnosti smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně písemně odstoupit od této smlouvy z těchto důvodů:
 - a) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného za dobu delší než 30 dní,
 - b) nájemce bude využívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k jiným než v této smlouvě sjednaným účelům,
 - c) nájemce nebude respektovat úpravy nájemného ve smyslu této smlouvy, takže neuzavře dodatek ke smlouvě,
 - d) porušením povinností a závazků uvedených v této smlouvě (článek VI. Práva a povinnosti nájemce)
 - e) ztratí-li nájemce způsobilost k provozování činnosti pro kterou si předmět nájmu najal,
2. dohodou,
3. výpovědí, bez uvedení důvodů s 3 měsíční výpovědní lhůtou, podle zák. 116/1990 Sb. v platném znění.

Nájemce je povinen dnem ukončení nájemního vztahu nebytové prostory vyklidit, hygienicky vybělit a řádně je předat správci, o čemž bude sepsán zápis o odevzdání a předání nebytových prostorů. Škody způsobené v prostorech nebo na zařízení, které neodpovídají obvyklému opotřebení, je nájemce povinen odstranit do dne ukončení nájmu, nebude-li dohodnuto jejich nahrazení v penězích.

V případě ukončení nájemního vztahu ve smyslu bodu 2 tohoto článku nebo na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu o zrušení nebo pozastavení výkonu činnosti nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu na vyklizení pronajatých prostor, nejdéle však 1 měsíc.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků a zákonem č. 40/1964 Sb. občanským zákoníkem ve znění pozdějších změn a doplňků.



2. Smluvní strany prohlašují, že kromě této smlouvy nebyla uzavřena jiná ústní či písemná dohoda, či vedlejší ujednání s tímto právním předpisem souvisejícím.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva výtisky.
4. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu na důkaz souhlasu s jejím obsahem potvrzují svými podpisy.

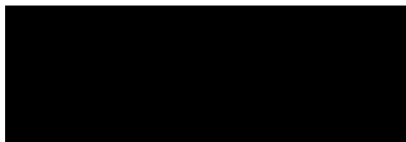
Doložka ve smyslu § 41, zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Záměr Města Třince pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úředních deskách města ode dne 24.06.2005 do 09.07.2005.

Pronájem nebytových prostor byl schválen za podmínek uvedených v této smlouvě na 39. schůzi Rady města Třince dne 26.07.2005, usnesením číslo 2005/1320, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

V Třinci dne 1. 08. 2005

Pronajímatel
Za Město Třinec



Ing. Igor PETROV
starosta města



Nájemce



Kazimír Cienciala

míst č. 2.

místnost č. 3 - prodejna

3 zářivkové svítidla, 2 radiátory bez TRV (1 6 článkový)
1 dřevěné dvoukřídlové okno, 1 jednokřídlové (1 15 článkový)
podlaha PVC, 2 zásuvky, 1 dvojpřepínač

místnost č. 1 - kancelář

1 dřevěné dřevěné 80P, podlaha PVC, 2 zářivková svítla
1 dvojpřepínač, 1 jednokřídlové okno, dřevěné
1 radiátor bez TRV, 9 článkový

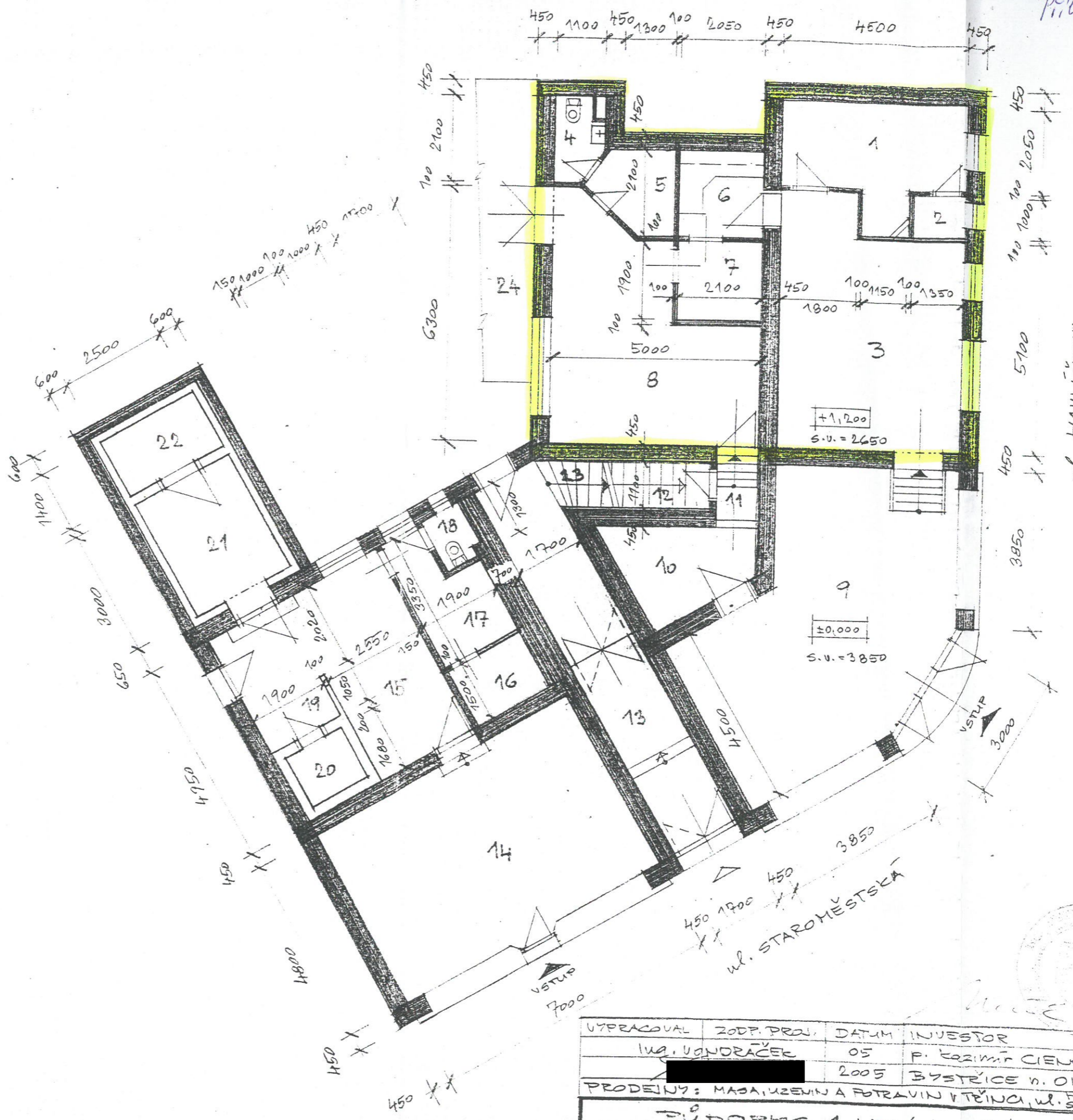
místnost č. 2 - komora

1 dřevěné okno 1m x 0,90m dřevěná zárubeň 80L,
podlaha PVC



TABULKA MÍSTNOSTÍ:

M.Č.	POPIS	PLOCHA (m²)
1	KANCELAR	10,38
2	KOCHRA	1,35
3	PRODEJNA (ZDRAVÁ VYŽIVA)	24,93
4	WC	1,94
5	ŠATNA	3,26
6	KUCHYŇKA	4,31
7	SKLAD	3,99
8	SKLAD	21,28
9	PRODEJNA (POTRAVINY)	37,28
10	SKLAD	7,10
11	CHODBA	1,30
12	SCHODIŠTĚ 21.PP.	4,40
13	CHODBA	17,34
14	PRODEJNA (MASO, UZENINY)	33,60
15	CHODBA	12,62
16	ŠATNA	2,85
17	KANCELAR	5,02
18	WC	1,24
19	BOURARNA	5,83
20	CHLAD. BOX	2,10
21	CHLAD. BOX	7,50
22	MRAZICÍ BOX	3,50
23	SCHODIŠTĚ DO 2.NF.	4,75
24	OCEL. RAMPA	—



VYPRACOVAL	ZODP. PRJ.	DATUM	INVESTOR
Ing. VONDRÁČEK		05	P. KOZIMÍR CIENCIA
		2005	BYSTRICE N. OLSÍ 1195
PROJEKT: MASO, UZENINY A POTRAVIN V TĚNCI, ul. HAVLIČKOVA A STAROMĚSTSKÁ			
FÚDORYS 1.NF. (skutečný stav) M 1:100 1			