

EVIDENČNÍ ČÍSLO		
267	2018	012
pop. 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: [REDAKCE]  
(dále jen „pronajímatel“)

### Tomáš Karafiát

trv. bytem: [REDAKCE] 744 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČ: 06567894  
DIČ: není plátce DPH  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu.: [REDAKCE]  
(dále jen „nájemce“)

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu budovy Domu kultury č.p. 254 na ul. Dr. Parmy ve Frenštátě pod Radhoštěm, umístěné na pozemku p. č. st. 1613 v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsané na LV číslo 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 v suterénu nachází prostory sloužící podnikání – 1 místnost - klubovna 0.02 o výměře 53,9 m<sup>2</sup>. Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor specifikovaných v odst. 2 článku I. této smlouvy pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy.

### II.

#### Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. 5. 2018**.

### III.

#### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **496,52 Kč/m<sup>2</sup>/rok**.  
Celková cena nájemného činí **26.760,00 Kč/celková výměra/rok (zaokrouhleno)**. Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách, a to po 2.230,- Kč**, vždy **do 5. dne příslušného měsíce** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.  
**Variabilní symbol pro platbu nájemného je 9306026718.**
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. 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.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to úhrada za vytápění prostor, za dodávku elektřiny a vodné, stočné.

Za spotřebu tepla bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané prostory.

Vyúčtování spotřeby tepla, elektřiny a vodného, stočného 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.

Spotřeba elektřiny bude nájemci účtována na základě údajů instalovaného odpočtového elektroměru a vodné, stočné dle směrného čísla.

7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s užíváním prostor sloužících 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** až do úplného zaplacení dlužné částky.
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 zřízení a užívání jako fotoateliéru.
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 ostatních prostor.
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.
4. Nájemce se zavazuje, že prostory, které jsou předmětem nájmu, bude využívat v souladu s dramaturgickým plánem organizační složky pronajímatele - Městského kulturního střediska, IČ 00297852, Dr. Pamy 254, Frenštát pod Radhoštěm a svoji činnost přizpůsobí požadavkům a potřebám pronajímatele.

#### V.

##### Předání a převzetí prostor sloužících podnikání

1. Prostory 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 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 podnájemem 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 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 nákres 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 nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
13. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce prostoru sloužícího podnikání. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
14. K provádění úprav v pronajatých nebytových 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 **v tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
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.
8. V době tří 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.
9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

## VIII.

### Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
3. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami před účinností této smlouvy, a to v období **od 1. 5. 2018** se řídí touto smlouvou.

4. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků, které jsou za dodatek této smlouvy výslovně označeny.
5. Pozbude-li některé z ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
7. 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 od 27. 2. 2018 do 15. 3. 2018. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 85. schůzi Rady města Frenštát pod Radhoštěm usnesením č. 2095/86/RM/2018II dne 25. 4. 2018.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 18. 5. 2018

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

**Za pronajímatele:**



Mgr. Zdeňka Leščišínová, starostka

**Nájemce:**



Tomáš Karafiát

Město Frenštát pod Radhoštěm  
nám. Míru 1  
754 01 Frenštát pod Radhoštěm  
IČ 00297852, DIČ CZ00297852  
-45-

