

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a o úhradě plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

- 1) **Národní dům Frýdek-Místek** "příspěvková organizace"
se sídlem: Frýdek-Místek, Palackého 134, PSČ 738 01
IČ: 70632405
DIČ: CZ70632405
organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u KS v Ostravě, oddíl Pr., vložka 80
zastoupen: Bc. et Bc. Jakubem Tichým, ředitelem organizace
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- 2) **Kamil Rudolf**
s místem podnikání: Metylovice 595, PSČ 739 49
IČ: 73106470
DIČ: CZ8004025040
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a o úhradě plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru

(dále jen „**Smlouva**“)

Preambule

Pronajímatel je podle článku VI bodu 2. písmeno b) své zřizovací listiny ze dne 14.09.2009 ve znění následných dodatků oprávněn pronajmout svěřený nemovitý majetek.

Článek I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci věc uvedenou v článku II. této Smlouvy k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.

Článek II. Věc (předmět nájmu)

1. Pronajímanou věcí se dle této Smlouvy rozumí prostor o celkové výměře 84 m², nacházející se v I. NP objektu č.p. 612, ulice Frýdlantská, k.ú. Místek (dále jen „**Pronajatý prostor** nebo „**Předmět nájmu**“).

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude Pronajatý prostor užívat jako sklad.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce užíval Pronajatý prostor k výše uvedenému účelu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn provozovat svou podnikatelskou činnost dle svého předmětu podnikání uvedeného na výpise ze Živnostenského rejstříku; výpis tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.
4. Změnit dohodnutý účel užívání Předmětu nájmu může Nájemce vždy pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele, případně s Odborem územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdku-Místku s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

Článek IV. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 01.10.2016 do 31.08.2017 (dále jen „**Doba nájmu**“).
2. Ke dni skončení nájmu, tj. k 31.8.2017, je Nájemce povinen Pronajatý prostor vyklidit a vrátit Pronajímateli, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

Článek V. Výše nájemného a způsob placení

1. Smluvní strany sjednávají za užívání Pronajatého prostoru dle článku II. této Smlouvy nájemné ve výši **55.440 Kč** (slovy: padesát_pět_tisíc_čtyři_sta_čtyřicet korun českých) za rok plus příslušná výše DPH.

Měsíční nájemné za Pronajatý prostor tedy činí **4.620 Kč** (slovy: čtyři_tisíce_šest_set_dvacet korun českých) plus příslušná výše DPH.

2. Nájemce je povinen platit nájemné dle článku V. odst. 1 měsíčně počínaje od 01.10.2016.
3. V případě, že nájemní vztah netrvá celé nájemní období, činí Nájemné za dobu, po kterou nájemní vztah trvá, poměrnou část Nájemného, a to vždy za celý byt jen započatý měsíc.
4. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit sjednané Nájemné ve výši stanové touto Smlouvou nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem (vkladem) na účet Pronajímatele, číslo účtu: 244982290, kód 0300, vedený u ČSOB, kde variabilní symbol je číslo daňového dokladu, nebo úhradou v hotovosti do pokladny v sídle Pronajímatele. Měsíčně bude Nájemci vystavován daňový doklad, který musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem.
5. První Nájemné je splatné ke dni podpisu této Smlouvy, nejpozději však k 15.10.2016.
6. Nájemné se považuje za zaplacené bezhotovostním převodem (vkladem) dnem připsání platby na účet Pronajímatele.
7. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stanovena nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.

Článek VI.

Plnění spojená s užíváním pronajatého prostoru (služby)

1. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu zajistí následující plnění spojená s užíváním Pronajatého prostoru řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě Nájemce (dále jen služby).
2. Službami spojenými s užíváním Pronajatého prostoru se rozumí dodávka elektrické energie, pitné vody a stočné, užívání WC a zneškodnění komunálního odpadu vzniklého z běžné činnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru.
3. Smluvní strany se dohodly, že úhrada za odebrané služby související s užíváním Pronajatého prostoru je součástí ceny za nájem Pronajatého prostoru.

Článek VII.

Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas zaplatit Pronajímateli touto Smlouvou sjednané nájemné.
2. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor jako řádný a pečlivý hospodář k ujednanému účelu dle této Smlouvy a za účelem stanoveným touto Smlouvou.
3. Nájemce je povinen pečovat o Pronajatý prostor tak, aby nedocházelo k opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli vady, které má odstranit nebo opravit Pronajímatel, jakož i hrozící škodu, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
4. Nájemce je povinen zajišťovat v Pronajatém prostoru běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Pronajatého prostoru, tzn. provádět na svůj náklad údržbu a opravy dle vymezení v §§ 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., pokud se Nájemce s Pronajímatelem nedohodne jinak.
5. Oznámí-li to Pronajímatel předem, je Nájemce povinen umožnit pracovníkům Pronajímatele přístup do Pronajatého prostoru za účelem prohlídky a kontroly účelu užívání Pronajatého prostoru, jakožto i provedení potřebné opravy nebo údržby Pronajatého prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Vznikne-li potřeba provést nezbytnou opravu v Pronajatém prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Pronajatého prostoru.
7. Nájemce nemá právo o své vůli Pronajatý prostor měnit, je vždy povinen v případě provádění jakýchkoli zásahů do Pronajatého prostoru z titulu údržby, oprav, změn nebo stavebních úprav Pronajatého prostoru tuto skutečnost projednat před započatím prací s Pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas, popřípadě uzavřít s ním dohodu nebo dodatek k této Smlouvě. V případě porušení této povinnosti nebude Pronajímatel považovat provedené zásahy do Pronajatého prostoru za odsouhlasené a nebude hradit Nájemci jakékoliv náklady vynaložené Nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném.
8. Provede-li Nájemce změnu Pronajatého prostoru bez souhlasu Pronajímatele, a ani na vyzvání neuvede prostor do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

9. Nájemce je povinen v případě skončení nájemního vztahu Pronajatý prostor vrátit Pronajímateli v řádném stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání: vyklizený, vyčištěný, nepoškozený. Odevzdáním se rozumí fyzické předání Pronajatého prostoru určené osobě Pronajímatele ke dni skončení nájmu, tj. k 30.09.2016, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

Článek VIII. Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Pronajatý prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu užívání.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu užívání, pro který byl pronajat a zajistit nerušené užívání Pronajatého prostoru po Dobu nájmu.
3. Pronajímatel v Pronajatém prostoru zajišťuje a provádí na svůj náklad údržbu a opravy, které nejsou vymezeny v §§ 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., pokud se Pronajímatel s Nájemcem nedohodne jinak.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn/a provádět kontrolu dodržování smluvních povinností Nájemce, ke kterým se v této Smlouvě zavázal. Za tímto účelem je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn/a bez jakéhokoliv omezení a předchozího upozornění tuto kontrolu provádět. Jedná se zejména o naléhavé stavy (změna účelu nájmu, ochrana majetku atd.).
5. Pronajímatel je povinen seznámit Nájemce s dokumentací požární ochrany: požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán.

Článek IX. Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do podnájmu třetí osobě. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Pronajatému prostoru, považuje se to za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí Pronajatý prostor proti vloupání.
3. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat v Pronajatém prostoru a v přílehlých částech protipožární opatření podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a prováděcích právních předpisů.
4. Nájemce je povinen seznámit se a seznámit všechny své zaměstnance s dokumentací požární ochrany (požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán), která je umístěna na veřejně přístupných místech (na stěnách) v budově č. p. 612, ul. Frýdlantská, k. ú. Místek.
 - V případě požáru postupovat dle požární poplachové směrnice.
 - Dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany.
 - Dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
 - Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek, mimo vyhrazené prostory, kde je kouření dovoleno. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.

6. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
7. Nájemce je povinen v Pronajatém prostoru udržovat čistotu a pořádek
8. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří v Pronajatém prostoru. V případě jejich poškození, popř. rozbití, hradí opravy nebo celkovou výměnu z vlastních finančních zdrojů.
9. Nájemce se zavazuje, že v Pronajatém prostoru nebude umisťovat výherní hrací přístroje nebo jiná technická herní zařízení.
10. V případě porušení povinností Nájemci vyplývajících ze Smlouvy se pro případ prvního (1.) porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 4 této Smlouvy.
Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
11. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 4 této Smlouvy.
Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
12. S výjimkou případů, a to v přiměřeném rozsahu uvedeném v § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nesmí Nájemce umisťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnější části Pronajatého prostoru nebo budovy, ve které se Pronajatý prostor nachází, žádné billboardy, tabulky ani reklamy. Požadavek na jejich umístění ze strany Nájemce je nutné projednat s Pronajímatelem samostatně, Smlouva o nájmu toto neřeší.

Článek X. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou končí dnem, který je uveden v článku IV. Smlouvy, jako poslední den doby nájmu, a to dne 31.08.2017.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce může nájem vypovědět písemně i před uplynutím ujednané Doby nájmu s měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce může nájem vypovědět písemně, i před uplynutím ujednané Doby nájmu, bez výpovědní doby z výpovědních důvodů uvedených v §§ 2208 a 2227 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Nájemce může nájem vypovědět písemně i před uplynutím ujednané Doby nájmu, v zákonné lhůtě z výpovědních důvodů uvedených v §§ 2222 a 2308 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Pronajímatel může nájem vypovědět písemně, i před uplynutím ujednané Doby nájmu, v zákonné lhůtě z výpovědních důvodů uvedených v § 2222 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Pronajímatel může nájem vypovědět písemně i před uplynutím sjednané Doby nájmu, bez výpovědní doby z výpovědních důvodů uvedených v §§ 2228 a 2309 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah okamžitě bez výpovědní doby písemnou výpovědí, nezaplatí-li Nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

8. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, kdy Nájemce hrubě poruší jakoukoliv smluvní povinnost vůči Pronajímateli a ujednání, ke kterým se ve Smlouvě zavázal, a po uplynutí lhůty v písemné výzvě nedojde k nápravě.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti nevyplyvající z této Smlouvy se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými očíslovanými dodatky. Změna čísla účtu uvedeného v této Smlouvě se nepovažuje za změnu Smlouvy. Pronajímatel je povinen neprodleně změnu čísla účtu písemně oznámit Nájemci.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, kdy jedno (1) obdrží Pronajímatel a jedno (1) Nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé svobodné a vážné vůli, nebyla učiněna v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dne 01.10.2016.

Ve Frýdku-Místku dne 20. září 2016

Pronajímatel:

Bc. et Bc. Jakub Tichý
ředitel

Nájemce:

Kamil Rudolf