MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM
EVIDENČNÍ ČÍSLO
590 | 2018 | 012
ev. číslo | rok | zkr. odb.

Smlouva o nájmu části nemovité věci a o nájmu pozemku

uzavřená podle § 2201 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 Leščišinová, starostka
IČO: 00297852
DIČ: CZ00297852
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu: [redacted]
(dále jen „pronajímatel")

Věra Vocilková
Sídlo: **744 01, Trojanovice** [redacted]
IČO: 07381336
DIČ: není plátce DPH
(dále jen „nájemce")

(společně také "smluvní strany")

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 494 na pozemku p.č. st. 77, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 13, ostatní plocha, na ul. Dolní v obci a k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, vše zapsáno na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor - jedné místnosti o výměře 72 m^2 v podkroví výše uvedeného objektu a nájem pozemku p.č. 13, ostatní plocha, o výměře 163 m^2, který tvoří zahradu přiléhající k objektu č.p. 494, dále jen „předmět nájmu".
3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v odst. 2. tohoto článku a zavazuje se mu umožnit jeho užívání za podmínek, které jsou dále uvedeny v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je v řádném stavu a způsobilý ke sjednanému užívání, a že jej do nájmu přijímá.

II.
Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu neurčitou, **počínaje dnem 1. 9. 2018**.

III.
Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného za **nebytové prostory** dle této smlouvy činí: **429,00 Kč/m^2/rok.**
   Celková cena nájemného za pronájem prostor činí **30.888,00 Kč/celková výměra/rok**. Cena je stanovena dohodou.
   Nájemné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **měsíčních splátkách, a to po 2.574,00 Kč,** vždy **do 5. dne příslušného měsíce** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Variabilní symbol pro platbu nájemného za pronájem prostor je 9166059018. Nájemné za měsíc září 2018 bude nájemcem splaceno do 5. 10. 2018 spolu s běžným nájemným na měsíc říjen 2018.

2. Výše nájemného za pronájem **pozemku** činí **1.000,00 Kč/1rok**. Cena je stanovena dohodou. **Nájemné za pronájem pozemku** bude spláceno nájemcem **1x ročně vždy do 15. 3. příslušného kalendářního roku** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. **Variabilní symbol pro platbu nájemného pozemku je 9019059018**. Nájemné za poměrnou část roku 2018 ve výši 334,00 Kč bude nájemcem splaceno do 5. 10. 2018.
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 dodávku plynu pro vytápění prostor, za dodávku elektřiny a vodné, stočné.
   Vyúčtování spotřeby plynu, elektřiny a vodného, stočného bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtováni. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
   Spotřeba plynu a elektřiny bude nájemci účtována na základě údajů instalovaného odpočtového plynoměru a elektroměru a vodné, stočné dle směrného čísla.
7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s užíváním předmětu nájmu 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 klubovny a tuto klubovnu a pozemek užívat k pořádání společných aktivit a akcí pro veřejnost typu sdílený šatník, amatérské divadlo, poetické večery autorské tvorby, interpretace hudby, cvičení apod. Nájemce bude předmět nájmu užívat pro rozvíjení činnosti obecně prospěšné, především neziskové.
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 předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

V.
Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu 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 předmět nájmu v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu, a dále též provádět na své náklady veškeré opravy předmětu nájmu, pokud tento poškodil. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajišťovat celoroční údržbu a úklid pronajatého pozemku.
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 předmět nájmu 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 podnájmem 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 nebo na předmětu nájmu.
7. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění 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. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup na a do něj 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.
9. Umístění reklamy na budově či pozemku může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres situačního umístění na budově či pozemku. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově či pozemku umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
10. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
11. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
12. Periodické revize el. spotřebičů a nářadí, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v nebo na předmětu nájmu nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
13. K provádění úprav na předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započetím 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.

14. 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.
15. 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 předmět nájmu 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 zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby**. Za zvlášť závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho 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 předmětu nájmu přístup do a na něj 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 umístěné na nebo v předmětu nájmu.

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. 9. 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 byl zveřejněn na úřední desce obce od 21. 11. 2017 do 13. 8. 2018. Záměr obce pronajmout předmětný pozemek byl zveřejněn na úřední desce obce od 14. 8. 2018 do 29. 8. 2018. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 93. schůzi Rady města Frenštát pod Radhoštěm usnesením č. 2298/93/RM/2018I.,III. dne 29. 8. 2018.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 17.7.2018

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Za pronajímatele:

[redacted]

Mgr. Zdeňka Leščišinová, starostka

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ 00297852, DIČ CZ00297852
-45-

Nájemce:

[redacted]

Věra Vocilková