Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání

OBSAH :

1. **ÚVOD A CÍL**
2. **OBLAST A POUŽITÍ**
3. **DEFINICE POJMŮ**
4. **FORMY PROCESU PRONÁJMU, PODMÍNKY**
   - 4.1. VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ
   - 4.2. PRODLOUŽENÍ NÁJMU, VÝPŮJČKY
   - 4.3. PŘECHOD PRÁVA NÁJMU, VÝPŮJČKY
5. **ADMINISTRATIVA**
   - 5.1. SPISY PROCESÚ
   - 5.2. SPISY NÁJEMCÚ, VYPŮJČITELÚ
6. **ÚDRŽBA, OPRAVY PROSTORÚ**
7. **PODNÁJEMCE**
8. **SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE**
   - 8.1. EXTERNÍ ZÁVAZNÉ DOKUMENTY
   - 8.2. ŘÍDÍCÍ DOKUMENTACE
9. **USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ**
10. **SEZNAM PŘÍLOH**

NEŘÍZENÁ KOPIE

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	Vedoucí oddělení SBNP	Bc. Dana Hoppová	06.01.2014	
OVĚŘIL	Manažer kvality	Ing. Marie Kolářová	24.01.2014	
SCHVÁLIL	Rada města Šternberk	Usnesení č. 2414 ze dne 3.2.2014		
ÚČINNOST	4.2.2014			

1.Úvod a cíl

Účelem této instrukce je stanovení pravidel a postupu nájmu prostorů nebo místností ve vlastnictví Města Šternberka sloužících podnikání. Nájem se s účinností od 1.1.2014 řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, dále jen NOZ, který k 31.12.2013 zrušil zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, dle kterého se nájem prostorů a místností sloužících podnikání (nebytové prostory) k tomuto datu řídil.

2. Oblast a použití

Instrukce je určena pro vnitřní potřebu Města Šternberka. Je závazná pro pracovníky odboru správy majetku města zajišťující nájem prostorů a místností ve vlastnictví Města Šternberka a které slouží k podnikatelské činnosti.

3. Definice pojmů

Prostor nebo místnost sloužící podnikání
Jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy, dále jen prostor.

Podnikatelská činnost
Je soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podnikatelem je:
a) osoba zapsaná v obchodním rejstříku,
b) osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění,
c) osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů,
d) osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.

Pronajímatel/půjčitel
Město Šternberk
sídlem ve Šternberku, Horní náměstí 16
IČ : 00 299 529
DIČ : CZ00299529
Zastoupené starostou, 1. místostarostou

Nájemce/vypůjčitel
Je právnická či fyzická osoba způsobilá k podnikatelské činnosti ve smyslu NOZ.

NEŘÍZENÁ KOPIE

Nájem
Zpoplatněné užívání prostoru na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

Služby
Jedná se o služby spojené s nájmem prostoru, které poskytuje pronajímatel, vypůjčitel. Na poskytování se obdobně použije ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu - § 2303 NOZ. Ujednání je pak předmětem nájemní smlouvy (příloha č. 3).

Výpůjčka
Bezplatné dočasné užívání prostoru na základě písemné smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi půjčitelem a vypůjčitelem.

Zóny, ve kterých se prostor nachází
Stanovení zón vychází ze schváleného územního plánu sídelního útvaru Šternberka a příslušných katastrálních území. Pro účely této instrukce jsou stanoveny dvě zóny:

Zóna A – katastrální území Šternberk a Lhota u Šternberka. Dělí se na dvě oblasti:
1) centrální území města
2) ostatní územní celky města

Zóna B – katastrální území místních částí města Šternberka - Dalov, Chabičov, Krakořice, Těšíkov. Zóna B má pro účely této instrukce jednotný charakter, dále se nedělí a nerozlišuje.

Nájemné
je cena za užívání prostoru.

Výše nájemného
je předmětem přílohy č.1, která je nedílnou součástí této instrukce.

Splatnost nájemného
je stanovena v pravidelných měsíčních platbách se splatností vždy k 15 dni příslušného kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.

4. Formy procesu pronájmu, podmínky

4.1. Výběrové řízení

4.1.1. Výběrové řízení je jednou z forem procesů získání nájemce, vypůjčitele na užívání prostoru. O tomto záměru získání nájemce, vypůjčitele včetně podmínek nájmu (příloha č. 3, příloha č. 4), výpůjčky prostoru rozhoduje Rada města Šternberka.

4.1.2. Schválený záměr Města Šternberka musí být zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk a jiným obvyklým způsobem (příloha č. 5). Záměr musí být zveřejněn po období v minimální délce stanovené zákonem, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. O nabídkách a vítězi výběrového řízení

NEKLZENÁ KOPIE

rozhoduje Rada města Šternberka. Rozhodnutí Rady města Šternberka se oznamuje všem zájemcům, kteří podali svá vyjádření a nabídky.
S vítězem výběrového řízení je uzavřena příslušná smlouva. Vzor nájemní smlouvy – příloha č. 4. Prostor je ze strany Města Šternberka předán do užívání na základě písemného předávacího protokolu, pokud není stranami dohodnuto jinak.

4.2. Prodloužení nájmu, výpůjčky

4.2.1. Jedná se o formu procesu pronájmu pro nájemce, vypůjčitele, který má uzavřenu nájemní smlouvu, smlouvu o výpůjčce na dobu určitou a který má zájem v nájmu nebo výpůjčce pokračovat.

4.2.2. Nájemce, vypůjčitel písemně požádá Město Šternberk v termínu 2 měsíce před ukončením stávajícího nájmu, výpůjčky o prodloužení. Žádost je předložena k projednání Radě města Šternberka, která o prodloužení rozhodne. Součástí projednávání žádosti Radou města Šternberka jsou stanoviska příslušných odborů Městského úřadu Šternberk, které se vyjádří k následujícím skutečnostem:
a) úhrada veškerého nájemného v předcházejícím nájemním vztahu, včetně úhrady všech dalších smluvních plnění vůči pronajímateli, půjčiteli vyplývajících z činnosti nájemce, vypůjčitele
b) plnění věcných závazků vyplývajících ze smlouvy o nájmu, výpůjčky
c) dodržování požadavků odboru životního prostřední, především v oblasti odpadového hospodářství
d) vyjádření živnostenského úřadu ve věci kontrolní činnosti a jeho stanoviska k úrovni prováděné činnosti a služeb nájemcem, vypůjčitelem
e) stávající vztah k dosud pronajatému nebytovému prostoru/nebytových prostorů – péče řádného hospodáře

4.2.3. Doba prodloužení nájmu, výpůjčky:
Nájem, výpůjčka mohou být prodlouženy na dobu určitou v max. délce 15 roků. Nájem, výpůjčka mohou být stanoveny i na dobu neurčitou.

4.2.4. Výše nájemného:
Prodloužení nájmu bude podmíněno akceptováním aktuálně platné výše nájemného pro příslušnou zónu města a účel využití v případě, že výše stávajícího nájemného bude nižší než výše nájmu aktuálního (příloha č. 3).

4.2.5. Podmínky pronájmu:
Pro prodlužované období může Rada města Šternberka stanovit nové podmínky pronájmu odlišné od podmínek stávající uzavřené nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce, a to v souvislosti s potřebami Města Šternberka (zajišťování služeb pro občany), které budou mít vliv např. na přerušení nájmu, výpůjčky, na splatnost nájemného v případech rekonstrukce nemovitostí, ve které se prostor nachází, opravy prostoru pronajímatelem, opravy přístupových komunikací, apod.

4.2.6. Záměr města o prodloužení nájmu bude zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk v min. délce odpovídající zákonné lhůtě (příloha č. 5).

NEBUDE KOPIE

4.3. Přechod práva nájmu, výpůjčky

4.3.1. Přechod práva nájmu, výpůjčky může být uplatňován v případech, kdy nájemce, vypůjčitel má zájem ukončit nájemní vztah před uplynutím doby nájmu, výpůjčky a smlouva o nájmu, výpůjčce je uzavřena na dlouhodobé období a za specifických podmínek. Nájemce, vypůjčitel si v tomto případě zájemce o pokračování nájemního vztahu hledá sám.

4.3.2. O přechodu práva nájmu, výpůjčky a jeho podmínkách rozhoduje Rada města Šternberka. Záměr Města Šternberka – přechod nájmu, výpůjčky musí být zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk v minimální délce stanovené zákonem, aby se občané mohli k záměru vyjádřit a předložit své nabídky (příloha č. 5). V případě, že nebude jiných nabídek ze strany občanů pokračovat v nájemním vztahu žadatele, může k přechodu práva nájmu, výpůjčky na nového nájemce, vypůjčitele dojít. V případě jiných nabídek bude zveřejněno výběrové řízení na pronájem za podmínek stanovených pro prodloužení nájmu pro možnost podání nabídek všech zájemců. O pokračovateli nájemního vztahu rozhoduje Rada města Šternberka.

5. Administrativa spojená s procesy formy pronájmů

5.1. Spisy procesů

Pro každý proces formy pronájmu se zakládá samostatný spis. Tento je evidován a veden v souladu se spisovým řádem Městského úřadu Šternberk a aktuální spisové služby.

5.1.1. Spis pro proces výběrové řízení

Spis pro proces výběrové řízení obsahuje:

- usnesení Rady města Šternberka ve věci schváleného záměru města včetně výtisku předkládaného materiálu pro jednání rady
- originál zveřejňovaného záměru s podpisem odpovědného pracovníka (příloha č. 5)
- nabídky zájemců o pronájem včetně jejich příloh založené dle data podání
- originál zveřejněného záměru města s potvrzením odboru vnitřních věcí o jeho době zveřejnění včetně evidenčního čísla, pod kterým je zveřejněný záměr evidován
- usnesení Rady města Šternberka o schválení vítězného uchazeče
- písemné oznámení o usnesení Rady všem zájemcům
- případné odvolání žadatele
- usnesení Rady města Šternberka ve věci odvolání
- písemné oznámení odvolateli. Fyzické osobě výhradně do vlastních rukou, právnické osobě dodejkou.

Spis je v evidenci po celou dobu trvání nájemního vztahu se zájemcem, se kterým je uzavřena příslušná smlouva. Podléhá skartaci dle spisového řádu Městského úřadu Šternberk.

NEŘÍZENÁ KOPIE

5.1.2. Spis pro proces prodloužení nájmu, výpůjčky,

Pro tento proces se nezakládá samostatný spis. Záznamy o procesu jsou evidovány ve spisu nájemce/vypůjčitele. Záznamy prokazující průběh procesu:

- zaevidovaná podaná písemná žádost nájemce/vypůjčitele o prodloužení nájmu/výpůjčky.
- písemná stanoviska příslušných odborů Městského úřadu Šternberk dle odst. 4.2.2.
- usnesení Rady města Šternberka ve věci schváleného záměru města včetně výtisku předkládaného materiálu pro jednání Rady.
- originál zveřejňovaného záměru o prodloužení nájmu/výpůjčky včetně podmínek s podpisem odpovědného pracovníka (příloha č. 5).
- originál zveřejněného záměru s potvrzením odboru vnitřních věcí o jeho době zveřejnění včetně evidenčního čísla, pod kterým je zveřejněný záměr evidován.
- případné nabídky zájemců o prodlužovaný pronájem založené dle data podání.
- usnesení Rady města Šternberka ve věci rozhodnutí o nabídkách včetně výtisku předkládaného pro jednání Rady.
- v případě rozhodnutí Rady města Šternberka o výběrovém řízení, záznamy pro výběrové řízení.
- písemná nová smlouva o nájmu (příloha č. 4), výpůjčce.
- písemný předávací protokol nebytového prostoru, nebytových prostorů s nájemcem, vypůjčitelem, kterému nebylo schváleno prodloužení nájmu, výpůjčky.

V případě výběrového řízení a rozhodnutí Rady města Šternberka o jiném nájemci, vypůjčiteli je zakládán nový spis nájemce, vypůjčitele. Původní spis je evidován a skartován v souladu se spisovým řádem. V případě nesplněných závazků nájemce, vypůjčitele vůči Městu Šternberku až do doby jejich vyřízení. Následně podléhá skartaci dle spisového řádu.

5.1.3. Spis pro přechod práva nájmu, výpůjčky

Záznamy o procesu jsou shodné jako u spisu pro proces prodloužení nájmu, výpůjčky**.**

5.2. Spisy nájemců/vypůjčitelů

Na výše uvedené dokumenty v příslušném spise navazují dokumenty vyplývající z nájmu, výpůjčky prostoru

- usnesení Rady města Šternberka u uzavření nájemní smlouvy smlouvy o výpůjčce včetně výtisku materiálu projednaného Radou
- záznamy ve věci uzavření nájemní smlouvy/smlouvy o výpůjčce
- písemný předávací protokol prostoru
- originál smlouvy zaevidovaný dle vnitřních předpisů města
- dodatky smlouvy založené vzestupně, dle data uzavření
- záznamy o zvýšení nájemného o inflaci, DPH včetně usnesení Rady města Šternberka ve věci
- záznamy související s údržbou, opravami, technickým zhodnocením, modernizací prostoru

VEŘEJNÁ KOPIE

- vyúčtování služeb pronajímatelem / půjčitelem (faktury, protokoly)
- záznamy o šetření
- originál splátkového kalendáře dluhu
- postoupení vymáhání pohledávky (dluhu)
- rozhodnutí o výpovědi z nájmu/výpůjčky orgánem, který je k podání výpovědi zmocněn včetně originálu výpovědi z nájmu, výpůjčky
- rozhodnutí o skončení nájmu/výpůjčky dohodou
- originál dohody o skončení nájmu, výpůjčky
- písemný předávací protokol o vrácení nebytového prostoru/nebytových prostorů nájemcem/vypůjčitelem zpět Městu Šternberku

Spis je evidován, uzavřen a skartován v souladu se spisovým řádem Městského úřadu Šternberk. V případě nesplněných závazků nájemce, vypůjčitele vůči Městu Šternberku je evidován až do doby jejich vyřízení. Následně podléhá skartaci dle spisového řádu.

6. Údržba, opravy prostoru

6.1. Údržba a opravy prostoru

6.1.1. Údržbou se rozumí zpomalování fyzického opotřebení, předcházení jeho následkům a odstraňování drobnějších závad.

6.1.2. Specifikace opravy se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a dalších právních předpisů s tímto spojené. Dále se při specifikaci vychází ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů.

6.1.3. Pro účely této instrukce se údržbou prostoru rozumí:

- oprava fasády v rozsahu parteru průčelí prostoru/prostorů
- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru/nebytových prostorů
- nátěry rámů a ostění výkladců, oken, vstupních dveří, vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah a dlažeb, opravy vnitřních instalací včetně zabezpečovací techniky
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotechniky
- opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,
- opravy měřící a regulační techniky
- opravy zdrojů teplé vody
- opravy osvětlovací techniky
- výměna zámků a kování
- vyjmenované opravy, které jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy (příloha č. 4)
- pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi

Údržbu provádí nájemce/vypůjčitel vlastním finančním nákladem bez ohledu na vlastnictví, pokud smluvní strany se nedohodnou jinak. Dohoda o rozsahu prováděné údržby je předmětem smlouvy o nájmu (příloha č. 4), smlouvy o výpůjčce.

6.1.4. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce, vypůjčitel na své finanční náklady, hradí nájemce, vypůjčitel.

NEPLATNÁ KOPIE

6.1.5. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil vlastním finančním nákladem pronajímatel, hradí pronajímatel a nájemce ze zařizovacích předmětů hradí nájem. Jedná se o zdroje tepla, teplé užitkové vody, termoregulační a měřící technika a další.

6.1.6. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil vlastním finančním nákladem půjčitel, hradí vypůjčitel, pokud nebude Radou města Šternberka rozhodnuto jinak.

7. Podnájemce

7.1. Jedná se o zřízení užívacího práva nájemce třetí osobě. K tomuto se vyžaduje písemný souhlas pronajímatele. Pokud je nájemcem zřízeno užívací právo třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu (§ 2215 NOZ).

7.2. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchylnému ujednání se nepřihlíží.

7.3. Podmínky podnájmu
O souhlasu se zřízením užívacího práva nájemce třetí osobě rozhoduje vždy Rada města Šternberka včetně podmínek udělení souhlasu.

8. Související dokumentace

8.1. Externí závazné dokumenty

Pravidla a postup pronájmu nebytových prostorů se řídí

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů (poskytování služeb a způsob jejich vyúčtování)
- zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích / obecní zřízení /, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č.320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole) ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů
- a dalšími právními předpisy s pronájmem a užíváním nebytových prostorů souvisejících.

8.2. Řídící dokumentace

NEŘÍZENÁ KOPIE

Jedná se o dokumenty zpracované ve smyslu Směrnice S 75-02, Řízení dokumentace a záznamů ve znění pozdějších změn a která slouží pro řízení všech druhů dokumentace města vztahující se k jeho činnosti. Ve smyslu této instrukce se jedná především o činnosti a dokumenty související s pronájmem prostorů sloužících podnikání.

9. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

9.1. Změna instrukce podléhá schválení Radou města Šternberka.

9.2. Instrukce nabývá účinnosti prvním následujícím dnem po dni jejího schválení Radou města Šternberka. K tomuto datu pozbývá účinnosti INSTRUKCE I 09-07 Pravidla a postup pronájmu nebytových prostorů 2. vydání schválená Radou města Šternberka usnesením č. 1061 ze dne 28.3.2012.

10. Seznam příloh

Příloha č. 1	Záznam o seznámení	F 75-02-01
Příloha č. 2	Revizní / změnový list	F 75-02-02
Příloha č. 3	Výše nájemného schválená Radou města Šternberka usnesením č. 1061 ze dne 28.3.2012	
Příloha č. 4	Nájemní smlouva na pronájem prostoru sloužícího podnikání	Vz 09-07-01
Příloha č. 5	Smlouva o výpůjčce prostor sloužících podnikání	Vz 09-07-02
Příloha č. 6	Záměr Města Šternberka na pronájem prostoru	Vz 09-07-03
Příloha č. 7	Nabídka zájemce	Vz 09-07-04

NEŘÍZENÁ KOPIE

Příloha č. 1

Záznam o seznámení

Osoby zde uvedené svým podpisem stvrzují, že byly s obsahem dokumentu seznámeny a rozumí jejich obsahu.

Datum	Jméno	Odbor/Oddělení	Podpis

NEŘÍZENÁ KOPIE

F 75-02-01

Příloha č. 2

Revizní/změnový list

List číslo	Revize Číslo	Změna číslo	Popis revize / změny	Datum revize/změny	Provedl	Podpis

NEŘÍZENÁ KOPIE

F 75-02-02

Příloha č. 3

Výše nájemného schválená Radou města Šternberka usnesením č. 1061 ze dne 28.3.2012 s účinností od 28.3.2012.

Výše nájmu je stanovena jako násobek základní ceny Kč/m²/rok a schválené inflace Radou města Šternberka pro příslušný rok nájmu a DPH ve výši dle platného právního předpisu počítanou ze základní ceny.

O výjimkách rozhoduje Rada města Šternberka.

1.Výše nájemného v zóně A

1.1. Centrální území města

účel využití	**výše nájmu bez vlivu inflace Kč/m²/rok**
a) skladové prostory nenáležící k provozu prostoru, sázkové kanceláře, finančnictví, reality a pod.	1.385,-
b) obchodní, restaurační, administrativa, poskytování zdravotní péče a další prostory podobných užitných vlastností	1.296,-
c) společenské, kulturní a další prostory podobných užitných vlastností ….	1.111,-
d) školské, soc. zabezpečení, charity a dobročinných organizací……..	1.018,-
e) služeb výrobní, nevýrobní povahy - čistírna, prádelna, opravna obuvi apod.	836,-
f) sklady, které jsou součástí nebytových prostor, chodby, soc. zařízení, šatny, atd. a další…… Cena z těchto místností nebude zvýšena o inflaci za rok 2011 a roky následující, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.	836,-
g) garáže……..	317,-
h) u nebytových prostorů bez soc. zařízení, se ztíženou dostupností (dvorní trakty), stavebně a technicky méně dokonalé objekty…….… smluvní cena na základě nabídky zájemce	

1.2. Ostatní územní celky města

účel využití	**výše nájmu bez vlivu inflace Kč/m²/rok**
a) obchodní, restaurační, administrativa, poskytování zdravotní péče a další prostory podobných užitných vlastností	1.203,-
b) společenské, kulturní ..... …	1.018,-
c) služeb nevýrobní, výrobní a dílenské povahy, školské, soc. zabezpečení, charity, dobročinných organizací a ostatní…..... ….	836,-
c) sklady, které jsou součástí nebytových prostor,chodby, soc. zařízení, šatny, atd. a další…..... Cena z těchto místností nebude zvýšena o inflaci za rok 2013 a roky následující, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.	836,-
d) garáže…….……	315,-
e) stavebně a technicky méně dokonalé objekty .....…smluvní cena	

2. Výše nájemného v zóně B

Výše nájemného pro nebytové prostory nacházející se v zóně B bude ve smluvní výši schválené Radou města Šternberka pro každého nájemce samostatně.

NÁHLED KOPIE

3. Úpravy nájemného

3.1 Nájemné bude každý rok s účinností od 1.1. upravováno v souladu s indexem spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem na základě rozhodnutí Rady města Šternberka. Nájemcům, kteří jsou plátci DPH, se zvýšení nájemného oznámí do 10.2. příslušného roku nájmu. Ostatním nájemcům bude zvýšení nájemného o inflaci oznámeno písemně k 30.6. příslušného roku nájemního vztahu.

3.2. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného pro nájemce během nájemního vztahu v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném období by bylo nájemné z pronajatého prostoru nižší než nájemné v místě a čase obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci.

NEŘÍZENÁ KOPIE

Příloha č. 4

Nájemní smlouva na pronájem prostoru sloužícího podnikání - vzor.

Č.evidence smluv :

Č.registru smluv odb.:
Č.spisu :

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Pronajímatel: Město Šternberk
se sídlem ve Šternberku,
Horní náměstí 78/16
zastoupené ……
IČ : 00 299 529
DIČ : CZ00299529
Právní forma: obec
na straně jedné

a

Nájemce : **……..**
bytem ……
datum narození /
sídlem ……..
zastoupený
IČ …….
DIČ : ……..
Bankovní účet : ……
Zapsaný u …….
na straně druhé

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc nacházející se ve Šternberku na ulici ……. č. pop., č. o. …… postavené na pozemku parc. č. …… v k. ú. ……... Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Olomouc, na listu vlastnictví č. … pro obec Šternberk a katastrální území ……..

1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící k podnikání, který se nachází v ……. (přízemí, patro) výše specifikované nemovitosti s vchodem z …… o následující specifikaci a ploše, dále jen prostor:

Počet	popis	plocha celkem m^2
…..	……..	……

užívaná plocha celkem .....…… ……. m^2

NEŘÍZENÁ KOPIE

1.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení prostoru nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

II. Účel nájmu

2.1. Nájemce bude prostor specifikovaný v čl. I užívat v rámci své podnikatelské činnosti – …….. ……

2.2. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný souhlas pronajímatele.

2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v prostoru, je povinen uhradit ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena.

III. Doba nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od ……..; určitou od ……..do ……..

3.1.1. Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo vypovědět i před uplynutím ujednané doby
a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
b) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

3.1.2. Nájem na dobu neurčitou má strana právo vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

3.2. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu pronajatý prostor vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli.

3.3. V případě prodlení s protokolárním předáním prostoru při skončení nájmu – pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak - je nájemce povinen uhradit dle § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s protokolárním předáním prostoru. Dále je nájemce povinen uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši nájmu, které nájemce získá neoprávněným užíváním prostoru po skončení nájmu.

IV. Výše a splatnost nájemného

NEVYPLŇOVAT KOPIE

4.1. Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran ve smluvní výši dle přílohy č. 3 nebo Radou města Šternberka, pokud jde o výši nájemného odlišnou od této přílohy. Výše nájemného byla schválena Radou města Šternberk usnesením č. …… ze dne …….. a činí bez vlivu inflace

popis	plocha celkem m^2	Kč/m^2/rok
…….	……..	……..

Nájem celkem … …… **Kč/rok = ……. Kč/měsíc**

4.2. Nájemné bude od účinnosti smlouvy zvyšováno o míru inflace stanovenou Statistickým úřadem ČR pro rok ……. a roky následující, pokud nebude stanoveno Radou města Šternberk jinak. Navýšení nájemného o inflaci bude nájemci sděleno v každém roce nájemního vztahu nejpozději do 30.6. písemnou formou. Nájemce se zavazuje zvyšované nájemné o inflace pronajímateli hradit. Smluvní strany se dohodly, že navyšování nájemného o inflaci nebude řešeno dodatky smluv. První oznámení o navýšení o inflaci bude učiněno nejpozději do …….

4.3. Nájem sjednaný v odstavci 4.1. čl. IV. Výše a splatnost nájemného shora citované smlouvy se zvyšuje o daň z přidané hodnoty ve výši ……..
Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je uveden v příloze 2. této smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři.
Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány. Pokud nájemce není plátcem DPH, k tomuto ustanovení smlouvy se nepřihlíží.

4.4. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci.

4.5. S účinností od ……. bude nájemné hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u ……. expozitura Šternberk, č.ú……., var.symbol ……..

4.6. Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy o nájmu a případných dodatků je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy a případných dodatků bude nájemci účtován ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

4.7. Nájemce je povinen hradit nájemné ze zařizovacích předmětů nebytového prostoru. Jedná se o …….. Nájemné je stanoveno ve smluvní výši a činí

NEBEZPEČNÝ

…….Kč/měsíc. Nájemné bude hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č.ú……., var.symbol …….. Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady nájemného je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného bude nájemci účtován úrok z prodlení ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

V. Služby spojené s užíváním prostoru

5.1. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit služby, které souvisí s provozem prostoru. Nájemce vlastním jménem uzavře smlouvy na odběr el. energie, plynu, na odvoz TKO a dalších služeb souvisejících s provozem prostoru v rámci schváleného účelu nájmu prostoru.

5.2. V případě, že některou ze služeb zajišťuje pronajímatel, jsou tyto služby poskytovány analogicky ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů takto:
Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy ve smluvní výši za poskytované služby:
5.1.1.
Záloha na službu vodné, stočné:
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc.
5.1.2.
Záloha na službu - osvětlení společných prostor:
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc
5.1.3.
Záloha na službu kontrola a revize spalinových cest
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc
5.1.4.
Záloha na službu - úklidové služby
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc
atd.
Zálohy jsou hrazeny v měsíčních platbách s účinností od ……. Jsou splatné nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č. ú……., var.symbol …….. Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady těchto záloh je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného bude nájemci účtován úrok z prodlení ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů ve výši dle platných právních předpisů.

5.3. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Nájemce je povinen hradit změněnou zálohu na výše uvedený účet pronajímatele od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

NEREVIDOVANÁ KOPIE

5.4. Skutečná výše nákladů a zaplacených záloh za jednotlivé služby budou nájemci pronajímatelem vyúčtovány vždy za zúčtovací období a doručeny nájemci nejpozději do 4. měsíce od skončení zúčtovacího období, pokud nebude stranami dohodnuto jinak. Finanční vyrovnání bude provedeno v dohodnuté lhůtě …… Jestliže nájemce se dostane do prodlení s peněžitým plněním, které přesáhne 5 dnů od data jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

VI. Další ujednání

6.1. Předmět nájmu je ve stavu standardním. Prostor je nájemci předávaný ve vymalovaném a vyčištěném stavu. Nájemce je se stavem prostoru seznámen a předmět nájmu v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklizený, vyčištění a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí pronajímateli zpět, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

6.2. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti zajišťuje pojištění nemovité věci v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

6.3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění věcí, které vnese do předmětu nájmu je jeho záležitost a za tyto věci nese plnou odpovědnost.

6.4. Nájemce se zavazuje chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a případné škody jím zaviněné odstranit na vlastní náklady.

6.5. Nájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním prostoru. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku,

VZOROVÁ KOPIE

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci g) a h).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000 Kč bez DPH. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odstavce - malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

6.6. Nájemce má oznamovací povinnost potřeb oprav předmětu nájmu, které je povinen provádět pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost předmět nájmu užívat pro vady, jež nebyly včas oznámeny. Nájemce je povinen údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení v užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je vázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.

6.7. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady v předmětu nájmu stavební a jiné úpravy, které jsou z hlediska účetnictví nájemce považovány za investici ze strany nájemce, které nezvýší hodnotu nemovité věci, a to na základě předem získaného písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel za splnění těchto podmínek souhlasí s tím, aby si nájemce každou takto vynaloženou investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných předpisů. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč a uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu prostoru. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné

NEŘÍZENÁ KOPIE

výzvy k její úhradě nájemci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce pro úplnost věci je oprávněn provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy v pronajímaných prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatel dá souhlas, dohodly se smluvní strany, že tyto opravy provede nájemce na své náklady. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na tom, že při skončení nájmu nemá nájemce nárok vůči pronajímateli na hodnotu technického zhodnocení pronajatých prostor.

6.8. Nájemce prohlašuje, že plně ponese odpovědnost za škody, které by pronajímateli jeho činností vznikly na užívaných věcech, zavazuje se tyto škody v plné hodnotě pronajímateli uhradit.

6.9. Nájemce je povinen umístit reklamní štít provozovny a místo jeho umístění si nechat schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, který tímto bude mít právo nájem předmětu nájmu vypovědět. Při skončení nájmu předmětu nájmu bude nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů ze strany nájemce bude postupováno dle platných právních předpisů.

6.10. Nájemce je povinen případné nevyužívání předmětu nájmu projednat s pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

6.11. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části bez souhlasu pronajímatele, bude toto považováno za hrubé porušení povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé takové porušení, kterou nájemce bude povinen zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.

6.12. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním předmětu nájmu a je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu předmětu nájmu.

6.13. Nájemce má povinnost umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění nájemní smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

6.14. Nájemce poskytuje pro účely této smlouvy pronajímateli osobní údaje a souhlasí s jejich shromažďováním a zpracováním v souladu s příslušnými právními předpisy.

VEŘEJNÁ KOPIE

6.15. Pronajímatel má právo v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v předmětu nájmu.

6.16. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží (viz § 2307 občanského zákoníku).

6.17. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě pronajímatele za převzetí zákaznické základy nájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.

7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce povinni případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

7.4. Smluvní strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

7.5. Podpisem této smlouvy pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) zpracovává a shromažďuje osobní údaje nájemce, zejména jméno a příjmení, datum narození a bydliště, za účelem realizace této smlouvy tak, jak je v ní specifikováno, příp. je použije i pro účely spojené s realizací práv a povinností vyplývajících z činností.

7.6. Smluvní strany souhlasí s tím, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

7.7. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní Město Šternberk. Současně berou smluvní strany na vědomí, že v případě nesplnění zákonné povinnosti je smlouva do 3 (tří) měsíců od jejího předpisu bez dalšího zrušena od samého počátku.

7.8. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.

NEVÁZANÁ KOPIE

7.9. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy pozorně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a bez výhrad souhlasí, že smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho činí své podpisy.

VIII.

Doložka :

Doložka platnosti právního úkonu města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:
Na straně pronajímatele schválila záměr města - pronájem prostoru, který je předmětem této smlouvy, Rada města Šternberka dne …….. usnesením č. …….. a tento záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk od ……do ……..
O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Šternberka dne …….. usnesením č. …….

IX. Podpisy smluvních stran

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Ve Šternberku dne : ……..

za pronajímatele:	za nájemce:
……	……

Příloha č. 1
Situační plánek

Příloha č. 2
Příloha č. 2 je součástí nájemní smlouvy v případě, že nájemce je plátce DPH.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ – ROZPIS NÁJEMNÉHO

Město Šternberk
zastoupené …….
se sídlem Horní náměstí 78/16 ve Šternberku
IČ: 00299529
DIČ: CZ00299529
(správce)

Nájemce
bytem……
datum narození
se sídlem
IČ ……..
DIČ : ……..

SEŘÍZENÁ KOPIE

Bankovní účet : ……
Datum vystavení : ……..
Variabilní symbol: ……
Předpis nájemného za období od ……..
Datum uskutečnění zdanitelného plnění se rovná datu splatnosti.

Předpis měsíčních plateb nájemného
Adresa nájmu – nebytový prostor

Typ platby	Období	Splatnost	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
měsíční						

Ve Šternberku dne: …….

za pronajímatele: za nájemce:

Vz 09-07-01

NEŘÍZENÁ KOPIE

Příloha č. 5 - Smlouva o výpůjčce prostor sloužících podnikání - vzor

Č.evidence smluv :
Č.registru smluv odb.:
Č.spisu :

Smlouva o výpůjčce prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Půjčitel : **Město Šternberk**
se sídlem ve Šternberku,
Horní náměstí 78/16
zastoupené ……
IČ : 00 299 529
DIČ : CZ00299529
Právní forma: obec
na straně jedné

a

Vypůjčitel : **……..**
sídlem ……..
zastoupený
IČ …….
DIČ : ……..
Bankovní účet : ……
Zapsaný u ……
na straně druhé

NEŘÍZENÁ KOPIE

I. Předmět výpůjčky

1.1. Půjčitel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc nacházející se ve Šternberku na ulici ……. č. pop., č. o. …… postavenou na pozemku parc. č. …… v k.ú. ……... Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. … pro obec Šternberk a katastrální území ……..

1.2. Půjčitel se touto smlouvou zavazuje přenechat vypůjčiteli do bezplatného dočasného užívání prostor sloužící k podnikání, který se nachází v ……. (přízemí, patro) výše specifikované nemovité věci s vchodem z …… o následující specifikaci a ploše, dále jen prostor:

Počet	popis	plocha celkem m^2
…..	……..	……

užívaná plocha celkem ..... ……. m^2

II. Účel výpůjčky

2.1. Vypůjčitel bude prostor specifikovaný v čl. I užívat v rámci své činnosti k účelu ……. ……

2.2. Vypůjčitel je povinen užívat přenechaný prostor k dohodnutému účelu. K případné změně účelu výpůjčky je nutný předchozí písemný souhlas půjčitele.

2.3. Pokud vypůjčitel bez souhlasu půjčitele změní ujednaný účel užívání prostoru, je povinen uhradit ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc užívání, který nebude půjčitelem odsouhlasen.

III. Doba výpůjčky

3.1. Výpůjčka se uzavírá na dobu určitou od ……..do …….

3.2. Vypůjčitel je oprávněn vrátit přenechaný prostor půjčiteli před uplynutím sjednané doby výpůjčky s tím, že vrácení přenechaného prostoru oznámí půjčiteli písemně nejpozději ……měsíců před vrácením prostoru půjčiteli.

3.3. Půjčitel je oprávněn žádat po vypůjčiteli vrácení přenechaného prostoru před uplynutím sjednané doby výpůjčky v případě, že vypůjčitel užívá prostor v rozporu se smlouvou, a dále v případě, že půjčitel potřebuje prostor nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat. O vrácení přenechaného prostoru požádá půjčitel vypůjčitele písemně nejpozději …….měsíců před vrácením prostoru.

IV. Úhrada nákladů

4.1. Vypůjčitel je povinen hradit náklady spojené s užíváním prostoru.

4.2. Vypůjčitel je povinen zajišťovat a hradit služby, které souvisí s provozem prostoru. Vypůjčitel vlastním jménem uzavře smlouvy na odběr el. energie, plynu, na odvoz TKO a dalších služeb souvisejících s provozem prostoru v rámci schváleného účelu výpůjčky prostoru.

4.3. V případě, že některou ze služeb zajišťuje půjčitel, jsou tyto služby poskytovány analogicky ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů takto:
Vypůjčitel je povinen hradit půjčiteli zálohy ve smluvní výši za poskytované služby:

4.3.1.
Záloha na službu vodné, stočné:
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc.
4.3.2.
Záloha na službu - osvětlení společných prostor:
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc

NEVEŘEJNÁ KOPIE

4.3.3.
Záloha na službu kontrola a revize spalinových cest
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc
4.3.4.
Záloha na službu - úklidové služby
Záloha je stanovena ve smluvní výši ……..Kč/měsíc
atd.

Zálohy jsou hrazeny v měsíčních platbách s účinností od ……. Jsou splatné nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce příslušného roku výpůjčky na účet půjčitele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č. ú……., var. symbol ……**.** Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady těchto záloh je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu půjčitele.

4.4. Půjčitel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Vypůjčitel je povinen hradit změněnou zálohu na výše uvedený účet půjčitele od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

4.5. Skutečná výše nákladů a zaplacených záloh za jednotlivé služby bude vypůjčiteli půjčitelem vyúčtována vždy za zúčtovací období a doručena vypůjčiteli nejpozději do 4. měsíce od skončení zúčtovacího období, pokud nebude stranami dohodnuto jinak. Finanční vyrovnání bude provedeno v dohodnuté lhůtě ……

4.6. Jestliže se vypůjčitel dostane do prodlení s peněžitým plněním, které přesáhne 5 dnů od data jeho splatnosti, je povinen zaplatit půjčiteli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Jestliže se vypůjčitel dostane do prodlení s peněžitým plněním, které přesáhne **3** měsíce od data jeho splatnosti, je půjčitel oprávněn žádat po vypůjčiteli vrácení přenechaného prostoru bez zbytečného odkladu, pokud se strany nedohodnou jinak.

V. Další ujednání

5.1. Prostor je ve stavu odpovídajícímu běžnému užívání a stavu standardním. Vypůjčitel je se stavem prostoru seznámen a prostor v tomto stavu do užívání přijímá. Vypůjčitel se zavazuje, že ke dni skončení výpůjčky půjčiteli prostor vyklizený a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí zpět ve shora uvedeném stavu s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, pokud během výpůjčky nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

5.2. Vypůjčitel je povinen hradit po celé období výpůjčky na vlastní náklady údržbu a opravy prostoru. Nepostará-li se vypůjčitel o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má půjčitel právo učinit tak po předchozím upozornění vypůjčitele na svůj náklad sám a požadovat od vypůjčitele náhradu toho, co půjčitel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:
a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

NEŘÍZENÁ KOPIE

b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku,
f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci g) a h).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000 Kč bez DPH. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odstavce - malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

5.3. Půjčitel zajišťuje pojištění nemovité věci, ve které se prostor nachází, proti živelným pohromám v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

5.4. Vypůjčitel pojistí věci, které vnese do prostoru, a za tyto vnesené věci nese plnou odpovědnost.

5.5. Vypůjčitel je povinen oznamovat půjčiteli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nad rámec vyjmenovaných oprav v odst. 5.2. čl. V. této smlouvy. Při porušení této povinnosti odpovídá vypůjčitel za škodu tím způsobenou. Vypůjčitel musí údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání prostoru.

NEPLATNÁ KOPIE

Půjčitel je zavázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.

5.6. Vypůjčitel nesmí provést stavební úpravy prostoru bez předchozího písemného souhlasu půjčitele. V případě, že vypůjčitel provede stavební úpravy bez souhlasu půjčitele, je povinen zaplatit půjčiteli ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč a uvést prostor do původního stavu, jakmile o to půjčitel požádá, nejpozději však při skočení výpůjčky prostoru. Neuvede-li vypůjčitel na žádost půjčitele prostor do původního stavu, může půjčitel žádat vrácení prostor bez zbytečného odkladu, pokud se strany nedohodnou jinak.

5.7. Bez souhlasu půjčitele nesmí vypůjčitel převést právo výpůjčky, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li vypůjčitel třetí osobě užívací právo k prostoru bez souhlasu půjčitele, je půjčitel oprávněn žádat po vypůjčiteli vrácení přenechaného prostoru bez zbytečného odkladu, pokud se strany nedohodnou jinak. V této věci sjednávají obě strany ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, kterou je vypůjčitel povinen půjčiteli zaplatit v půjčitelem stanoveném termínu.

5.8. Vypůjčitel je povinen štít se svým označením a místo jeho umístění schválit půjčitelem před umístěním štítu. Při skončení výpůjčky prostoru je vypůjčitel povinen tento štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak vypůjčitel neučiní ani do 30 dnů od data skončení výpůjčky, má půjčitel právo štít odstranit vlastním finančním nákladem a úhradu s tím vzniklých nákladů po vypůjčiteli požadovat.

5.9. Vypůjčitel je povinen případné nevyužívání přenechaného nebytového prostoru projednat s půjčitelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

5.10. Vypůjčitel odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním prostoru a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti vypůjčitele, např. ve věci likvidace odpadů, udržování přenechaného prostoru apod. Vypůjčitel je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti smlouvy o výpůjčce. Vypůjčitel se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu přenechaného prostoru a přístupových chodníků.

5.11. Půjčitel je povinen vlastním finančním nákladem zajišťovat revize související s provozem prostoru a zajistit odstranění případných závad vyplývajících z těchto revizí. V případě, že tak neučiní, odpovídá za případné škody vzniklé na majetku půjčitele a je povinen tyto škody v plné výši půjčiteli uhradit.

5.12. Vypůjčitel je povinen umožnit přístup oprávněné osobě půjčitele do přenechaného prostoru za účelem kontroly plnění této smlouvy. Kontrola bude provedena za jeho přítomnosti během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba půjčitele je povinna svou návštěvu předem vypůjčiteli oznámit.

VI. Závěrečná ustanovení

NEKRYTÁ KOPIE

6.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů a právních předpisů souvisejících.

6.2. Případné změny této smlouvy bude možno provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

6.3. Dojde-li ke změně zákona, sjednaní účastníci případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

6.4 Obě smluvní strany souhlasí s případným zveřejněním této smlouvy o výpůjčce. O skutečnosti zveřejnění a jeho důvodech bude příslušná smluvní strana informovat druhou smluvní stranu.

6.5. Tato smlouva nabývá účinnosti …….

6.6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Vypůjčitel jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u půjčitele.

VII.

Doložka :

Doložka platnosti právního úkonu města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:
Na straně půjčitele schválila záměr města - výpůjčku prostoru, který je předmětem této smlouvy, Rada města Šternberka dne …….. usnesením č. …….. a tento záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk od ……do ……..
O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Šternberka dne ……..…… usnesením č. ……

VIII. Podpisy smluvních stran

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Ve Šternberku dne : …….

za půjčitele: za vypůjčitele:

…… ……

Vz 09-07-02

Příloha č. 6

NEŘÍZENÁ KOPIE

Záměr Města Šternberka na pronájem prostoru - vzor

M ě s t o Š t e r n b e r k

Horní náměstí 16, 785 01 Šternberk

v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení Rady města Šternberka č. ……. ze dne ……

zveřejňuje záměr

pronájmu prostoru o ploše ……. m^2 v nemovitosti ve Šternberku na ulici …….. č. pop. ……č. o. …… na pozemku parc. č. ……. v k.ú. …….

Popis prostoru.

Závazné podmínky nájmu:

Žádosti, podněty a připomínky k tomuto záměru Města Šternberka se přijímají do ……. na adrese Město Šternberk, odbor správy majetku města, Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk v zalepené obálce označené neotvírat …….. doručením poštovní službou nebo na podatelnu Městského úřadu Šternberk, Opavská 1.
Tiskopis žádosti zájemci obdrží na oddělení správy bytů a nebytových prostor nebo na internetové adrese www.sternberk.eu
Kontakt:

Doba zveřejnění záměru: od …….. do ……....

Vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Šternberk dne ……...

Sejmuto z úřední desky Městského úřadu Šternberk dne

Vz 09-07-03

Příloha č. 7

NEŘÍZENÁ KOPIE

Nabídka zájemce - vzor

Město Šternberk
Horní náměstí 16
Š T E R N B E R K
785 01

Nabídka na pronájem prostoru sloužícího podnikání v nemovitosti ve Šternberku, ulice …….. č. pop. ……., č.o. ……..na pozemku č. parcelní ……. v k.ú. Šternberk

Fyzická osoba
Jméno a příjmení :
……..
Bydliště :
……..
Rodné číslo :
……..
IČO :
……

Fyzická osoba doloží s přihláškou:
- Živnostenské oprávnění
- Podnikatelský záměr (popis provozované činnosti a účel nájmu)
- Čestné prohlášení o bezdlužnosti
- Další přílohy

Právnická osoba
Jméno :
……..
Sídlo :
……..
Zastoupená :
……
IČO :
……

Právnická osoba doloží s přihláškou:
- Výpis z obchodního rejstříku ne straší 90 dnů
- Podnikatelský záměr (popis provozované činnosti a účel nájmu)
- Čestné prohlášení o bezdlužnosti
- Další přílohy

<u>Závazné prohlášení pro fyzickou i právnickou osobu :</u>
Prohlašuji, že jsem seznámen,a*, firma *, se závaznými podmínkami získání práva nájmu výše uvedeného prostoru a tyto se zavazuji, firma se zavazuje, v plném rozsahu a daných termínech plnit.

NEŘÍZENÁ KOPIE

Podnikatelský záměr je pro mne*, firmu*, závazný a nebude z mé strany*, ze strany firmy* měněn.
Prohlašuji, že údaje uvedené v Čestném prohlášení, které je nedílnou součástí této nabídky, jsou pravdivé.

Ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů souhlasím s vedením osobních údajů v evidenci Města Šternberka. Souhlasím s tím, aby osobní údaje byly předmětem materiálů pro Radu města Šternberka a Zastupitelstvo města Šternberka pro možnost projednání všech závazků a povinností vyplývajících z užívání prostoru.

Ve ……
……

Datum …… Podpis ……..

Pozn.:
* nehodící se škrtněte

Vz 09-07-04

NEŘÍZENÁ KOPIE