

50170 / 1017



Statutární město Ostrava
městský obvod Michálkovice

Smlouva

SMLOUVA O NÁJMU prostoru služebního podnikání č. 3/NP/2018

kteřou uzavřely podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice

Československé armády 106, 715 00 Ostrava

Zastoupený: Ing. Martinem Juroškou, Ph.D., starostou

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: [REDACTED]

VS: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

TeamCity s.r.o.

Čihalíkova 9/9

715 00 Ostrava-Michálkovice

IČ: 29451132

Zastoupená Štěpánem Kirmanem, jednatelem

Bankovní spojení: Fio banka a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 448 na pozemku p. č. st. 492 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Michálkovice, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1259.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání v budově č. p. 448 na ulici Československé armády č. or. 98, a to v 1. nadzemním podlaží nebytový prostor o výměře 83,36 m² za účelem poskytování internetových, telefonních a TV služeb a 8 m² za účelem skladových prostor (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat. Prostor je vyznačen ve schématu nebytových prostor v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši **7.189,- Kč/měsíčně**, tj. 79,- Kč/m².
2. Nájemné je v souladu s § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávku vody (vodné a stočné). Hrazení služeb spojených s nájmem (např. dodávka plynu, elektřiny, odvoz odpadů) si bude zajišťovat nájemce sám na základě vlastních příslušných smluv s poskytovateli služeb.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s dodávkou služeb, uvedených v odst. 3 tohoto článku a to tak, že:
 - náklady na dodávku vody v předmětu nájmu budou nájemci účtovány zálohovými platbami ve výši 350 Kč měsíčně a vyúčtování bude provedeno dle náměru podružného vodoměru, případné rozdíly mezi součtem naměřených hodnot podružných vodoměrů a patním vodoměrem se vyúčtují nájemcům poměrem odečtených hodnot podružných vodoměrů ke zjištěnému rozdílu;
 - vyúčtování služeb spojených s nájmem bude prováděno dle skutečné spotřeby při ročním vyúčtování nejpozději do konce 4 měsíce po skončení zúčtovacího období, které představuje kalendářní rok;
 - v případě vyúčtování přeplatku či nedoplatku jsou oba účastníci smlouvy povinni tento uhradit nejpozději do 15 dnů od data doručení vyúčtování nájemci.“
5. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby v měsíčních splátkách ve výši **7.539,-Kč** nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným úřadem. O této skutečnosti bude nájemce vyrozuměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2019. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Čl. IV Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **do 31.12.2020**.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran

- b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
- c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu dle čl. II
- nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů
- nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě
- nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržívat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou uvedenou v čl. VI. odst. 3 této smlouvy, předmětu nájmu jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH).
3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat čištění a revize spalinových cest z předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je, po předchozím oznámení, oprávněn vstoupit prostřednictvím svého pověřeného zástupce do předmětu nájmu za účelem údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového a vodovodního vedení a stavebního stavu předmětu nájmu a domu.
5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
6. Podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **bez zvýšeného požárního nebezpečí**.
7. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
8. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady.
2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.

Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů, etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

Nájemce je dále povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu do částky 10.000,- Kč (bez DPH).

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zajišťovat pravidelné kontroly plynového zařízení (plynový kotel) v majetku pronajímatele.
6. Připojování dalších plynových spotřebičů může nájemce provádět jen po projednání s pronajímatelem.
7. Nájemce se zavazuje zajišťovat provoz plynového zařízení zodpovědnou a zaškolenou osobou.
8. El. spotřebiče, pohyblivé přívody a přenosné el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. V souvislosti s touto činností si pronajímatel vyhrazuje právo provádět namátkovou kontrolu revizních zpráv a provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem.
9. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu, resp. na ostatní zařízení ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 415 109.
10. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.
12. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a

norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.

13. Nájemce je povinen při používání el. spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče). Dále je nájemce povinen veškeré nedopalky a popel z cigaret apod. odkládat do nehořlavých popelníků a odpadkových košů vybavených záklpným víkem.
14. V případě, že nájemce bude provozovat vlastní vyhrazená technická zařízení, jako jsou tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, je povinen na vlastní náklady zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
15. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
16. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu v původním stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, vymalován bílou nátěrovou barvou, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
18. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
4. Smluvní strany se dohodly, že při uzavření této smlouvy se ust. odst. 3 § 1740 občanský zákoník, nepoužije.

Čl. VIII Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 16. 09. 2015 smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1/NP/2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 09. 08. 2017, dne 21. 01. 2016 smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 1/NP/2016 ve znění dodatku č. 1 ze dne 09. 08. 2017 a dne 01. 09. 2017 smlouvu o nájmu

prostoru sloužícího podnikání č. 3/NP/2017 na pronájem prostoru v 1.NP budovy č. p. 448 na ulici Československé armády č. or. 98, Ostrava-Michálkovice o celkové výměře 91,36 m² vše na dobu určitou do 31. 08. 2018. Nájemce předmětný prostor užíval od 01. 09. 2018 a platil nájemné ve výši a lhůtách dle výše zmiňovaných nájemních smluv. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce užíval nebytový prostor a platil nájemné, prohlašují smluvní strany, že z tohoto titulu nemají vůči sobě žádné závazky.

2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
3. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat referent ohlašovny a správy nemovitostí.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po 1 vyhotovení.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. IX Doložka

Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada městského obvodu dne 24. 09. 2018 svým usnesením č. 1419/RMOB-Mich/1418/98.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Michálkovice od 26. 09. 2018 do 16. 10. 2018 pod č. oznámení 137/2018.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu dne 27.11.2018 svým usnesením č. 0013/RMOB-Mich/1822/3.

V Ostravě dne

.....
Ing. Martin Juroška, Ph.D.
starosta

V Ostravě dne

pán Kirman

