

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Ostrava

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory
zastoupený: Ing. arch. Lianou Janáčkovou, starostkou městského obvodu
IČ: 00845451, evidenční číslo 10
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: XXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXX/XXXX, KS 0308

„dále jen pronajímatel“

a

2. Renarkon, o. p. s.

sídlo: Mariánskohorská 1328/29, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČ: 253 80 443
bankovní spojení: XXXXXXXXX/XXXX

„dále jen nájemce“

Čl. I.

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, domu č. p. 1072 na ul. Stojanovo náměstí č. or. 1, postavené na pozemku st. p. č. 1279, zast. plocha a nádvoří v k. ú. Mariánské Hory, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě na LV č. 2048 pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava.

Pronajímatel zde pronajímá nájemci nebytový prostor v přízemí domu o celkové výměře **53 m²**. Nedílnou součástí této smlouvy je i půdorysný náčrt k předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy o nájmu nebytových prostor. Předmět nájmu může být dále ve smlouvě označen i jako nebytový prostor nebo pronajatý prostor.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytové prostory používat k provozování následující činnosti:

sociální služby odborného sociálního poradenství

- Změnit dlouhodobý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
- Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný k účelu stanovenému tímto článkem.
- Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor pronajímaných touto smlouvou, a že tyto ke dni podpisu smlouvy o nájmu nebytových prostor odpovídají dohodnutému účelu užívání. Veškerá vyjádření potřebná k provozování nebytového prostoru dle platných právních předpisů si nájemce po dohodě obou smluvních stran zajistí sám.

čl. III. Výše nájemného a způsob placení

Výše nájemného byla stanovena dohodou stran takto:

- **36.000 Kč/rok**

Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:

- inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech
 - vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím
 - nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné
 - zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodu inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak
- **Součet plateb nájmu a záloh za poskytování služeb souvisejících s nájmem se stanovením výše měsíční platby. Tyto se nájemce zavazuje platit:**

Teplo	16.008 Kč/rok 1.334 Kč/měsíc
Vodné-stočné	804 Kč/rok 67 Kč/měsíc
Celkem:	16.812 Kč/rok 1.401 Kč/měsíc

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měnit výši zálohových plateb za služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po změně skutečností rozhodných pro jejich výpočet.

- **Nájemné a zálohy za služby jsou splatné v měsíčních splátkách do 5. dne v měsíci, za který jsou hrazeny a výše splátky měsíčního nájemného je stanovena ve výši 1/12 celkového ročního nájemného a záloh na služby uvedených výše, tj. 4.401 Kč.**
- Nájemné a zálohy za služby jsou hrazeny převodem z účtu nájemce č. 27-614390277/0100 na účet pronajímatele: XXXXXXXXX, číslo účtu: XXXXXXXX/XXXX, VS XXXXXXXX.
- Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za období od účinnosti této smlouvy do konce příslušného měsíce ve lhůtě do 7 dnů ode dne účinnosti smlouvy. Výpočet nájemného a záloh za služby tvoří nedílnou součást smlouvy o nájmu nebytových prostor.
- V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného a záloh za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat příslušenství z dlužné částky, za každý den prodlení v souladu s příslušnými právními předpisy.
- Strany se dohodly, že úhrada příslušných měsíčních plnění bude nejdříve přiřazována k nájemnému a poté k zálohovým platbám služeb, neuvede-li nájemce jinak.

čl. IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu,
- pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která porušením povinnosti vznikla,

- d) nést ze svého náklady drobných oprav, obvyklého udržování a provoz – bude postupováno obdobně jako u bytů – viz Směrnice č. 10/2014, se kterou se nájemce seznámil a s postupem dle této souhlasí,
- e) umožnit pronajímateli nebo jeho pracovníkům na žádost přístup do pronajatých nebytových prostor a jejich nedílných součástí a příslušenství za účelem údržby, oprav a kontrol dodržování podmínek této smlouvy,
- f) v případě doručení výpovědi, pronajaté prostory nejpozději do posledního dne výpovědní doby vyklidit a vrátit pronajímateli (o předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele pověřená osoba),
- g) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu,
- h) nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena zákonná nebo jiná odpovědnost pronajímatele nebo nájemce,
- i) po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, pokud se strany nedohodnou jinak,
- j) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v pronajatých a navazujících prostorách,
- k) je oprávněn přenechat část nebytového prostoru do podnájmu na dobu určitou po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu
- l) projednat instalaci strojů, zařízení a všechny stavební úpravy, opravy, včetně jakýchkoliv zásahů do stavebních konstrukcí předem s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas. Podrobnosti financování budou v takovém případě upraveny zvláštní dohodou.

2. Nájemce je oprávněn:

užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.

3. Pronajímatel je povinen:

- a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy, předat nájemci nebytové prostory ve stavu v jakém jsou k podpisu smlouvy nejpozději k datu účinnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor,
- b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Pronajímatel je oprávněn v případě nedodržení povinnosti nájemce stanovené v bodě l, písmene f) tohoto článku, vystěhovat a uložit na příhodné místo majetek nájemce uložený v pronajatých prostorách a to vše na náklady nájemce.

Čl. V.

Doba nájmu

- 1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.
- 2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději do 10 pracovních dnů od uzavření této smlouvy, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.

Čl. VI.

Požární bezpečnost

Nájemce je povinen v pronajatém nebytovém prostoru dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (ve znění pozdějších předpisů) a předpisy týkající se bezpečnosti práce.

čl. VII. Pojištění

Součástí nájmu není pojištění nájemce v pronajatých nebytových prostorách. Pronajímatel neodpovídá zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

čl. VIII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou na dobu neurčitou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné nebo druhé smluvní strany.
2. Výpovědní lhůta činí **tři měsíce** a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

čl. IX. Zvláštní ujednání

Rada Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodla na své 3. schůzi konané dne 28.11.2006 pod číslem usnesení 32/3 o složení kauce za nebytový prostor. Kauce byla stanovena ve výši **dvou měsíčních nájmu a záloh za služby**. Kauce bude složena nájemcem **do 3 měsíců** od podpisu Smlouvy o nájmu nebytových prostor na účet pronajímatele č. XXXXXXXX/XXXX a na tomto účtu bude ponechána po dobu trvání nájemního vztahu. Po ukončení Smlouvy o nájmu nebytových prostor bude nájemci vrácena v celkové výši do **jednoho** měsíce, a to v případě, že nebude vůči nájemci evidována pohledávka na nájemném a službách. V opačném případě bude kauce použita k úhradě pohledávky. Výše kauce činí částku **8.802 Kč**.

čl. X. Závěrečná ustanovení

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):
 - záměr obvodu pronajmout nebytový prostor rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 36. schůzi konané dne 16.05.2016, pod číslem usnesení 1150/RMOB-MH/1418/36.
 - záměr obvodu pronajmout předmět této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Statutárního města Ostravy – Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky od 20.05.2016 do 06.06.2016
 - doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění:
O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 38. schůzi konané dne 24.06.2016 pod č. usnesení **1247/RMOB-MH/1418/39**.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2304 odst. 2, § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou smluvních stran.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, pronajímatel obdrží tři vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží nájemce.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostrava, městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky www.marianskehory.cz, anebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Mariánské Hory a Hulváky, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Tyto stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu

příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu původního neúčinného ustanovení.
8. 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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **01.07.2016**.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za pronajímatele:
Ing. arch. Liana Janáčková
starostka městského obvodu

.....
za nájemce