

Smlouva o nájmu nebytových prostor
č. NP/OM/2019/20

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Ing. Ivo Bolkem, vedoucím odboru majetkového, zmocněným k podpisu usnesením

Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 4537/RMOB1014/70/14 ze dne 20. 2. 2014

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka a.s., pobočka Ostrava
Číslo účtu:
VS:

dále jen **pronajímatel**

a

Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Zastoupena:

IČO: 08230404
DIČ: xxxx
Peněžní ústav: xxxx
Číslo účtu: xxxx
VS:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru (dále jen prostor), jednotky č. 1888/902, umístěné v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu č. p 1888 ul. Českobratrská č. or. 14, na pozemku parc. č. 924/3 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava ve správě oddělení majetku. Budova je ve vlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků Českobratrská 1888/14, IČ 2680848, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Českobratrská 1888/14, PSČ 702 00.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechá touto smlouvou nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově sestávající z těchto místností:

<u>místnosti:</u>	<u>plocha v m²</u>
prostor	100,60
prostor	18,60
prostor	8,70
sklad	33,20
sklad	83,90
kancelář	5,10
umývárna	4,90
chodba	20,20
sociální zařízení	1,35
úklidová komora	2,05
šatna	2,30

na dobu: určitou od 1. 7. 2019 do 31. 12. 2019

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ustanovení §2285 občanského zákoníku nebude u prostoru, který je předmětem tohoto nájmu použito. K obnovení nájemního vztahu nedojde a nájem prostoru zanikne uplynutím sjednané doby nájmu.

2. Účelem nájmu je je provozování kanceláře , zázemí, prezentační prostory pro veřejnost (přednášky, výstavy, debaty).
3. Předmětem činnosti v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, je koncepční přístup v oblasti moderního urbanismu v Ostravě, kultivace veřejného prostoru a zeleně, příprava odborných podkladů v oblasti architektury, urbanismu a rozvoje města, organizace architektonických a urbanistických soutěží, posilování partnerství a spolupráce s vysokými školami, odborníky a veřejností, komunikace připravovaných projektů v Ostravě, zapojování veřejnosti do plánování, rozhodování při tvorbě města, apod. Tato činnost je zapsána v rejstříku.
4. Nájemce nemá právo v prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo

možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

5. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

čl. III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
2. Shora uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Jakákoliv změna pronajatého prostoru (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem písemně odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednán samostatnou písemnou dohodou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou prostoru k jeho zhodnocení, nemá nájemce nárok na jakékoliv vyrovnání bez ohledu na míru zhodnocení ani po skončení nájmu, leda že se smluvní strany dohodnou písemně jinak.
4. Chce-li nájemce provádět odpisy technického zhodnocení v důsledku změn prostoru provedených nájemcem na jeho náklad, musí být o tom mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronájemného prostoru znám. Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady veškeré opravy a údržbu prostoru a jeho vybavení a výměny veškerých součástí jednotlivých předmětů, jestliže náklad na jednu opravu, údržbu či výměnu nepřesáhne částku 10 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na jeho vlastní náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám v plném rozsahu, bez ohledu na limit stanovený předchozí větou.
7. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kotle (je-li tento součástí vybavení prostoru), a to odbornou firmou vždy do 30.9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30.10. příslušného kalendářního roku. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má se za to, že se jedná o hrubé porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nést náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize u všech plynospotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel. Tyto náklady budou pronajímatelem nájemci v plné výši refakturovány.
8. Pronajímatel (případně vlastník domu) svým nákladem zajišťuje provedení pravidelných revizí plynorozvodů a plynospotřebičů (1x za 3 roky) a v mezidobí pravidelnou kontrolu plynorozvodů (ročně) a zajišťuje odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize na náklady nájemce.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly,

zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

11. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
12. Nájemce se zavazuje:
 - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů a to v každém ročním období
 - b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - c. sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu na najaté věci,
 - d. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
 - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor.
13. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.
Nájemce se zavazuje zejména:
 - f. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinností vyplývající z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
 - g. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
 - h. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
 - i. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
 - j. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
16. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

Čl. IV.

Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby)

byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné bylo sjednáno za prostor jako celek bez ohledu na m². Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Měsíční nájemné za prostor činí	5 711 Kč.
Měsíční nájemné za zařízení předměty činí	10 Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem	<u>3 700 Kč.</u>
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	9 421 Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí měsíčně předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Ostrava, č.ú. , var. symbol .

2. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je nájem nemovité věci osvobozen od daně.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
5. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předložena nájemci. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je stanoven na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek domu uvedeného v čl. I. této smlouvy.
6. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

čl. V.

Skončení nájmu

1. Nájem prostoru může skončit:
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - výpovědí pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor nachází, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
 - výpovědí pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli Výpovědní doba je v tomto případě jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
 - výpovědí nájemce (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby, ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen nebo přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen nebo pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

- výpovědi nájemce nebo pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **neurčitou**) bez udání důvodu
 - výpovědi nájemce nebo pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **neurčitou**), má-li smluvní strana k výpovědi vážný důvod (např. je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru. Vážným důvodem je však vždy hrubé porušování povinností ze strany nájemce a porušování povinností zvláště závažným způsobem). V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby v případě, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a toto porušení způsobuje pronajímateli zvláště závažnou újmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvláště závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména:
- porušení povinností uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy,
 - porušení povinností uvedené v čl. VI odst. 4 a 6 této smlouvy.
- Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce bude považováno zejména:
- prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru po dobu delší než jeden měsíc
 - porušení povinností uvedené v čl. III. odst. 7
 - porušení povinností uvedené v čl. VI. odst. 7,
3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční a vždy počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce prostor první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného (za prostor a za zařizovací předměty) až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně předá. Kromě této náhrady se nájemce dále zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % sjednaného měsíčního nájemného za každý den prodlení s předáním prostor. Služby spotřebované ode dne skončení nájmu do dne předání prostor je nájemce povinen uhradit zálohově ve výši sjednané v nájemní smlouvě. Skutečná spotřeba služeb bude nájemci zúčtována v řádném zúčtovacím termínu.
5. Nepředá-li nájemce prostor zpět pronajímateli nejpozději první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo do prostoru vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.
6. Věci nájemce, které pronajímatel vystěhuje z prostoru podle předchozího bodu tohoto článku, má pronajímatel právo na náklady nájemce uskladnit a nájemce se zavazuje za toto uskladnění věcí pronajímateli nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou.

Čl. VI.

Ostatní ujednání

1. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů

odvoláno.

2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu provozování hazardních her podle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy.
Pokud současně dochází k zásahu do společných částí domu nebo jejich vzhledu, je nájemce povinen a oprávněn vyžádat si rovněž souhlas všech spoluvlastníků domu.
5. Ohroží-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést tuto nájemní smlouvu v souvislosti s prodejem závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku, k jehož celku náleží tato nájemní smlouva, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je takový převod smlouvy neplatný.
8. Strany této smlouvy se dohodly na nevratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenou, byla-li nájemci doručována poštou na adresu pronajatého prostoru nebo do sídla nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo na adresu pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 3. den uložení zásilky na poště.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ prostoru a „předávací protokol prostoru“.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 01.07.2019, ne však dříve než dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se z. č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy provede pronajímatel.
2. Změny této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 4 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým podpisem.

Článek VIII.

Doložka platnosti právního jednání obce

1. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 6. 5. 2019 do 22. 5. 2019 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením č. 0736/RMOB1822/11/19 ze dne 10.06. 2019

Příloha: výpočtový list
předávací protokol

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 28.06.2019

Místo: Ostrava

vedoucí oddělení správy majetku
pověřen zastupováním funkce
vedoucího odboru majetkového

Za nájemce

Datum: 28.06.2019

Místo: Ostrava

Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace
Zastoupena: