# S M L O U V A O N Á J M U

*kterou uzavřeli podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

Smluvní strany

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

kterého zastupuje na základě plné moci ze dne 30.10.2017

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxx

Kontaktní osoby:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Sekretariát, Fakturace

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Technické záležitosti

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*(dále jen „pronajímatel“)*

## Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 08230404

zastoupené xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Kontaktní údaje: tel: xxxxxxxxxx email: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxx

 *(dále jen „nájemce“)*

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parc. č. 346 - zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 536 m2, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č. p. 942, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2946, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, na ul. Nádražní č. or. 17 / Hollarova č. or. 2, Ostrava-Moravská Ostrava.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory v budově specifikované v odst. 1 tohoto článku, a to místnosti v 1. nadzemním podlaží:
* Místnost č. 1, prodejna o výměře 90,1 m2
* Místnost č. 2, sklad o výměře 25,3 m2
* Místnost č. 3, sklad o výměře 13,2 m2
* Místnost č. 4, zázemí o výměře 16,6 m2
* Místnost č. 5, sklad o výměře 22,5 m2
* 2x wc o výměře 3,2 m2

celkem o výměře 170,9 m2 dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu, řádně o něj pečovat a od účinnosti této smlouvy platit nájemné podle čl. III. této smlouvy.
2. Účelem nájmu je provozování Městského ateliéru prostorového plánování a architektury.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné za prostory uvedené v odst. 2 čl. II. této smlouvy se sjednává:
* v období od 16. 9. 2019 do 30. 9. 2019 ve výši 15.000 Kč.
* v období od 1. 10. 2019 do 30. 11. 2019 ve výši 30.000 Kč/měsíc.
* v období od 1. 12. 2019 do 31. 8. 2021 ve výši 45.000 Kč/měsíc.

V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné od této daně osvobozeno.

1. Nájemce se zavazuje uhradit, společně s prvním nájemným, pronajímateli bezúročnou jistotu ve výši 45.000,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu v měsíčních splátkách ve výši dle čl. III, odst. 1 nejpozději do 10. dne 1 měsíce příslušného měsíce, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Pronajímatel bude informovat nájemce o záměru navýšení ceny nájmu písemně, a to nejpozději v termínu 30 dnů před termínem splatnosti nájmu dle čl. III, odst. 2.
4. Nájemce je povinen si zajistit dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to el. energii a plyn v součinnosti s pronajímatelem.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli 500,- Kč/měsíčně na náklady spojené s užíváním předmětného pro
6. storu, a to, vodné a stočné. Pronajímatel se zavazuje jednou ročně provést vyúčtování za vodné a stočné, a to dle skutečné spotřeby (na základě odečtu z poměrových měřidel, které instaluje pronajímatel).
7. Pronajímatel s příslušnými podklady zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladů uvedených v odst. 5 tohoto článku do 15 dnů po zaplacení těchto služeb dodavatelům. Nájemce uhradí náklady na něj připadající do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele.
8. Smluvní strany sjednávají tuto inflační doložku k měsíčnímu nájemnému:

Počínaje 1. 1. 2020 bude roční nájemné zvyšováno o tolik procent, kolik činí míra meziroční inflace v České republice. Pro určení míry meziroční inflace je rozhodný údaj vyhlášený Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet takto zvýšeného nájemného je nájemné bez DPH za bezprostředně předcházející kalendářní rok. O takovém zvýšení jsou Pronajímatelé povinni do 30 dní od takového zvýšení Nájemce písemně informovat.

Čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 16. 9. 2019 do 31. 8. 2021.
2. Nájem vyplývající z této smlouvy lze skončit:
	1. písemnou dohodou smluvních stran,
3. písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 60 denní výpovědní dobou, 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;
		+ nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby spojených s užíváním předmětu nájmu, déle jak 30 dnů;
		+ nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
		+ nájemce provede stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
		+ nájemce poruší jiné povinnosti stanovené v čl. VI. této smlouvy,
4. písemnou výpovědí ze strany nájemce s 60 denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
	* + ukončení činnosti dle čl. II. odst. 4.;
		+ porušení povinností pronajímatele stanovených touto smlouvou či příslušnými právními předpisy;
		+ navýšení ceny nájmu v rozsahu neakceptovatelném pro nájemce;
		+ přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen;

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci 16. 9. 2019 a nájemce se zavazuje předmět nájmu v tento den převzít, o čemž bude pořízen písemný protokol.
2. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
3. Pronajímatel je povinen hradit další opravy předmětu nájmu mimo údržby a oprav uvedených v čl. VI. odst. 6 této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH). Není přípustné údržby nebo opravy sčítat.
4. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně § 4 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů, je provoz stavby -budovy uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy, začleněn do kategorie provozované činnosti bez zvýšeného požárního nebezpečí. Při předání předmětu nájmu Pronajímatel poskytne nájemci příslušnou požární dokumentaci, ve které je řešeno mimo jiné dodržování povinností v souvislosti s tímto nebezpečím.
5. Pronajímatel nebytových prostor plní povinnosti na úseku požární ochrany a dále zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka předmětu nájmu.
6. U požárně bezpečnostních zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcných prostředků požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele nebytových prostor provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
7. Pronajímatel je povinen zajišťovat u veškerých vyhrazených technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování případných závad. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatelů vyhrazených technických zařízení. Za škody způsobené nedodržováním předpisů výše uvedených zařízení nese nájemce plnou zodpovědnost.
8. Při skončení nájmu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.
9. Pronajímatel je povinen předmět nájmu pojistit a kopii pojištění zaslat nájemci nejpozději 16. 9. 2019. Pojištění bude sjednáno min. do konce platnosti nájemní smlouvy dle čl. IV, odst. 1.
10. Pronajímatel se zavazuje, že na předmětu nájmu na svůj náklad provede stavební práce, které jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy.
11. Pronajímatel je povinen při provádění pracích (dle přílohy č. 1 této smlouvy) dodržovat bezpečnostní podmínky stanovené příslušnými právními předpisy. Pronajímatel se dále zavazuje, že předloží nájemci kopii všech revizních zpráv a dokumentů obdobné povahy, které se vztahují k provozování předmětu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu v den uvedený v čl. V odst. 1 této smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu se souhlasem nájemce.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobná úprava“ se použije obdobně ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH). Není přípustné údržby nebo opravy sčítat.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody, el. energie, závady stavebního charakteru a 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.
7. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., a vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za újmy způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
8. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení v předmětu nájmu.
9. U požárně bezpečnostních zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcných prostředků požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), které se nacházejí v předmětu nájmu, a jsou ve vlastnictví nájemce, zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
10. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a uzavřít svým jménem smlouvu o odvozu odpadu na vlastní náklady.
11. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu při výkonu své činnosti odpovídající účelu nájmu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, ochraně životního prostředí, hygienických předpisů na předmětu nájmu.
12. U el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje nájemce na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol.
14. V případě, že nájemce nepřenechá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivě (nicotným) posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smlouvy, za podmínky uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí nájemce.
6. Smluvní strany 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce obdrží 2 vyhotovení.
8. Níže podepsaní zástupci vlastníků nemovitosti prohlašují, že v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů,
9. jsou držitelé potřebného vlastnického podílu, a jsou tudíž oprávněni smlouvu o nájmu uzavřít;
10. o záměru pronájmu a provedení potřebných úprav (dle přílohy č. 1 této smlouvy) byl vyrozuměn i zbývající vlastník nemovitosti.

Výše uvedené doloží pronajímatel nejpozději do 16. 9. 2019.

V Ostravě dne …………….. V Ostravě dne ……………….

 ……………………….. ……………………………

 za Městský ateliér prostorového plánování xxxxxxxxxxxxxxx

 a architektury, příspěvková organizace

 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

 V Ostravě dne ……………….

………………………..

xxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

Přílohy

Příloha č. 1 – rozsah stavebních úprav vč. termínů

Příloha č. 2 – rozsah pronájmu (grafická část)

Příloha č. 3 – ověřená kopie plné moci ze dne 30.10.2017