

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

I.

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

městský obvod Petřkovice

Hlučínská 135, 725 29 Ostrava - Petřkovice

zastoupený starostou panem Ivo Mikulicou

IČ 00845451

DIČ CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava, číslo účtu: 1649304329/0800
na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

paní **Vladislava Osmančíková**

nar. [redacted] 1981

bytem [redacted] 747 14 Markvartovice

IČ 73337099

na straně druhé (dále jen "nájemce")

II.

Předmět a účel nájmu

- 1) Statutární město Ostrava, městský obvod Petřkovice je vlastníkem pozemku parc.č. 151/2 zastavěná plocha a nádvoří s domem č.p. 139 (kulturní dům) na ulici Hlučínské v Ostravě – Petřkovicích, v kat. úz. Petřkovice u Ostravy, vše zapsané na listu vlast. č. 1269 u Katastrálního úřadu pro Moravsko-slezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě.
- 2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je pronájem místnosti č. 2 a ideálního podílu $\frac{1}{4}$ z místnosti č. 5 v 1. patře kulturního domu č.p. 139, které pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přijímá do nájmu místnosti, a to:
 1. místnost č. 2 o výměře 13 m²
 2. $\frac{1}{4}$ z místnosti č. 5 (chodba) o výměře 2 m²Celková plocha pronajímaných prostor sloužících podnikání je **15 m²**, z toho otápěná plocha je 15 m².
- 3) Uvedené místnosti jsou v provozuschopném stavu odpovídající běžnému opotřebení a pronajímají se za účelem provozování **kosmetických služeb**. Stav pronajímaných místností odpovídá sjednanému účelu nájmu.
- 4) Nájemce prohlašuje a příslušnými listinami prokazuje pronajímateli, že je způsobilý dle živnostenského zákona k podnikatelské činnosti za účelem provozování masážního salónu.
- 5) Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu předá prostory určené podnikání vymalované a vyčištěné, HIM a DHIM předá v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

III.

Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

- 1) Cena nájmu je stanovena oboustrannou dohodou a činí **700,- Kč/1m²/rok**, tj. 10.500,- Kč/rok.
Za vodné a stočné bude nájemce platit pronajímateli zálohově měsíčně částku 50,- Kč, tj. 600,- Kč/rok.
Za spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce platit pronajímateli zálohově měsíčně částku 150,- Kč, tj. 1.800,- Kč/rok.

Za vytápění bude nájemce platit pronajímateli zálohově měsíčně částku 250,- Kč, tj. 3.000,- Kč/rok.

Celkem platba za nájem + služby činí 15.900,- ročně, **měsíčně pak 1325,- Kč.**

- 2) Nájemné bude placeno měsíčně a je splatné vždy **do 15. dne** daného měsíce na účet u České spořitelny a.s. Ostrava, číslo účtu: 1649304329/0800, VS 33922132 nebo v hotovosti do pokladny ÚMOB Petřkovice.
- 3) Veškeré ostatní služby související s provozem místností si nájemce hradí sám na svoje náklady a to, poplatky za telefon, odvoz odpadků, popř. další služby spojené s provozem masážního salónu.
- 4) S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené valorizované nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že finanční prostředky vložené nájemcem do rekonstrukce pronajatých místností se mohou stát odečitatelnou položkou nájemného, ale jen po předchozím projednání a schválení částky v Radě městského obvodu Petřkovice.
- 6) Nezaplatí-li nájemce úhradu za užívání a služby do 5-ti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den z prodlení, nejméně však 50,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
- 7) Vyúčtování zálohové platby za elektrickou energii bude provedeno 1x ročně, a to dle skutečné spotřeby elektrické energie zjištěné dle podružného měření, a to po obdržení faktury od dodavatele el. energie.
- 8) Vyúčtování za teplo bude provedeno procentuální částkou z celkové částky připadající na celý objekt, v němž jsou místnosti umístěny, a to v poměru vytápěné plochy nájemce k celkové vytápěné ploše, a to po obdržení faktury od dodavatele plynu.
- 9) Vyúčtování zálohových plateb za služby (vodné a stočné) bude provedeno 1x ročně, a to po obdržení faktur, vodné a stočné bude vyúčtováno v souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb. ve znění vyhl. č. 120/2011 Sb. – příloha č. 12 Směrná čísla roční spotřeby vody.

IV.

Doba nájmu

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou 5 let od 1.9. 2014 do 31.8. 2019.** Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.
- 2) Nájemní vztah lze ukončit písemnou výpovědí ve výpovědní lhůtě tři měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem 1. měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem na dobu určitou může **nájemce** vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, jejímuž výkonu je prostor k podnikání určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Nájem na dobu určitou může **pronajímatel** 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, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

- 3) Nájemce je povinen vyklidit pronajaté místnosti nejpozději do 3 dnů od skončení nájmu. Nebudou-li místnosti vyklizeny řádně a včas, je nájemce povinen vedle náhrady škody uhradit pronajímateli i smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení a předat pronajaté místnosti v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 4) V případě hrubého porušení smlouvy, zejména při neuhrazení nájemného, včetně jeho navýšení dle bodu 4) čl. III. této smlouvy, ve stanoveném termínu anebo při neoprávněném dalším pronajímání pronajatých místností třetí osobě, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení od této smlouvy nastanou dnem doručení odstoupení od této smlouvy nájemci.

V.

Povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje pojistit kulturní dům č.p. 139 na ulici Hlučínské v Ostravě - Petřkovicích proti vzniku škody.

VI.

Povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje pojistit a uhradit pojištění vnitřního vybavení a zařízení proti krádežím a vandalismu.
- 2) Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a zároveň odpovídá za škodu způsobenou osobám při provozu pronajímáných místností.
- 3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých místností. Běžnou údržbou se rozumí údržba a opravy, na které se nevztahuje stavební zákon v platném znění.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a jejich provedení umožnit. Stavební úpravy vyžadující povolení může provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
- 5) Nájemce se zavazuje, že se bude spolupodílet spolu s ostatními nájemci v 1. patře kulturního domu na úklidu vstupních prostor (zejména schodiště a chodba v 1. patře).

VII.

Ostatní ujednání

- 1) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že je mu znám stav pronajatých místností touto smlouvou a prohlašuje, že jsou způsobilé ke smluvnímu účelu nájmu a v tomto stavu je přijímá.
- 2) Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté místnosti nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě.

- 3) Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly prostřednictvím pověřené osoby, zda jsou uvedené místnosti využívány řádně a v souladu se smlouvou a nájemce tuto sjednanou povinnost je povinen strpět.
- 4) Nájemci se povoluje v přiměřeném rozsahu označení provozovny na budově. Toto označení provozovny bude umístěno na stávajících skleněných panelech na fasádě budovy, provedení bude předem projednáno s pronajímatelem.
- 5) Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, musí být řádně projednány v Radě městského obvodu Petřkovic, jinak jsou neplatné.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
- 7) Obě strany tuto smlouvu uzavírají po zralé úvaze a na znamení souhlasu s tím, co je shora uvedeno tuto smlouvu podepisují.

VIII. **Doložka**

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

O záměru pronájmu výše uvedeného nebytového prostoru rozhodla Rada městského obvodu Petřkovic na své 84. schůzi dne 15.7. 2014, usnesení č. 1243/84.

Záměr obce pronajít tuto nemovitost byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Petřkovic od 16.7. 2014 do 1.8. 2014.

O pronájmu výše uvedeného prostoru určeného podnikání rozhodla Rada městského obvodu Petřkovic na své 85. schůzi dne 12.8. 2014, usnesení č. 1265/85.

Příloha: náčrt pronajímáných místností

V Ostravě - Petřkovicích, dne



Pronajímatel: Ivo Mikulica, starosta



Nájemce: Vladislava Osmančíková

Příloha: náčrtes pronajímaných místností

