

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Ostrava,
Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky,
se sídlem Ostrava – Mariánské Hory, Přemyslovců 63

zastoupený: [redacted]
IČ: 00845451, ev. č. 10
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: ČS, a.s., číslo účtu: [redacted]

„dále jen pronajímatel“

2. Jméno, příjmení, titul: Mgr. Tereza Janáčková
datum narození: [redacted]
místo podnikání: Baarova 2073/4, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory
trvale bytem: Baarova 2073/4, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory
IČ: 76245951
DIČ:
bankovní spojení: [redacted]

„dále jen nájemce“

čl. I

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, domu č. p. 600 na ul. Mariánské náměstí 11, postavené na pozemku st.p.č.890/1, zast. plocha a nádvoří o výměře 464 m², v k.ú. Mariánské Hory, zapsáno v katastru nemovitosti vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě na LV č. 2048 pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava.

Pronajímatel zde pronajímá nájemci nebytový prostor - prodejnu v I. nadzemním podlaží domu o celkové výměře 102,15 m².

Zálohy za služby se nájemce zavazuje platit

vodné – stočné
Kč/rok 1.600,-
Kč/čtvrťl. 400,-

2. Rekapitulace:

nájem z nebytových prostor
Kč/rok..... 74.272,-
Kč/čtvrťl..... 18.568,-

vodné – stočné

Kč/rok.....1.600,-

Kč/čtvrťl..... 400,-

c e l k e m

Kč/rok..... 75.872,-

Kč/čtvrťl.....18.968,-

čl. II

Účel nájmu

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

Prodejna a prostor pro lektorskou činnost v oblasti kreativní tvorby
.....

2. Změnit dlouhodobý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný k účelu stanovenému tímto článkem.
4. 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 nájmného a způsob placení

- Výše nájmného byla stanovena dohodou stran takto:
 - prodejní plocha: 45,26 m² 1.050,-Kč/m²/rok
 - ostatní plocha: 52,65 m² 500,-Kč/m²/rok
 - WC: 4,24 m² 100,-Kč/m²/rok

Výše nájmného bude každoročně upravována s ohledem na výši inflačního koeficientu, vydaného Českým statistickým úřadem a to vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku.

- Nájemné a zálohy za služby jsou splatné v čtvrtletních splátkách do 5. dne druhého měsíce běžného kalendářního čtvrtletí (únor, květen, srpen, listopad).
Čtvrtletní splátka činí 18.968,-Kč.
- Nájemné a zálohy za služby jsou hrazeny převodem z účtu nájemce č. [REDAKCE] na účet pronajímatele: ČS, a.s., číslo účtu: [REDAKCE] KS 0308, VS 861100046.
- Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli poměrnou část nájmného za období od účinnosti této smlouvy do konce kalendářního čtvrtletí ve lhůtě do 7 dnů ode dne účinnosti smlouvy. Výpočet nájmného a záloh za služby tvoří nedílnou součást smlouvy o nájmu nebytových prostor.
- V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájmného a záloh za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení, jejichž výše se stanoví dle § 1 nařízení vlády č.142/1994 Sb. z dlužné částky, za každý den prodlení následující po 5. 2., 5. 5., 5. 8. a 5. 11.

čl. IV

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- b) užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu,
- c) 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,
- 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 prvního pracovního dne od konce 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 rušily nebo mohly rušit výkon ostatních uživacích 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,
- m) vlastními prostředky zajišťovat povinnosti podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění a vyhlášky č. 8/1999 Zastupitelstva města Ostravy o veřejném pořádku ve městě Ostravě (povinnosti vztahující se na chodník přilehlý k nemovitosti), případně povinnosti podle §§ 58 a 59 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích v platném znění (povinnosti vztahující se k nemovitosti, v níž se nacházejí nebytové prostory).

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.

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

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 1. 10. 2013.

V Ostravě dne 16 -09- 2013

V Ostravě dne 16. 09. 2013

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Tereza Janáčková

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod 10
Mariánské Hory a Hulváky

0250 2013 B11

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. ev. S/0230/2013/B

uzavřený mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Ostrava
Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky
se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory
zastoupený: [REDACTED]
IČ: 00845451, evidenční číslo 10, DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: ČS, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

dále v textu uváděný i jen jako „pronajímatel“

2. Jméno a příjmení: Mgr. Tereza Janáčková
sídl: Baarova 2073/4, Mariánské Hory, 70900 Ostrava
IČ: 76245951
DIČ: není plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: [REDACTED]

dále v textu uváděný i jen jako „nájemce“

A) Smluvní strany konstatují, že dne 25.09.2013 uzavřely Smlouvu o nájmu nebytových prostor.

B) Strany se dohodly, že smlouvu mění v čl. III. na následující znění:

„čl. III

Výše nájemného a způsob placení

1. Výše nájemného byla stanovena dohodou stran takto:

prodejní plocha	45,26 m ²	1.050,- Kč/m ² /rok
ostatní plocha	52,65 m ²	500,- Kč/m ² /rok
WC	4,24 m ²	100,- Kč/m ² /rok
v součtu činí celkové roční nájemné		74.272,- Kč/rok

Nájemné je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.

2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
 - a) 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,
 - b) vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.

- c) nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
- d) 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 příště splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.

3. Strany se dohodly na zálohových platbách za poskytování služeb souvisejících s nájmem (dále i jen uváděné jako služby). Tyto se nájemce zavazuje platit v následujícím rozsahu:

vodné a stočné

1.628,- Kč/rok

- 4. 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.
- 5. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné v měsíčních splátkách do 5. dne příslušného měsíce. Výše splátky měsíčního nájemného je stanovena ve výši 1/12 celkového ročního nájemného a záloh na služby uvedených výše ad 1 a ad 3, tj. **6.325,- Kč**.
- 6. Nájemné a zálohy za služby jsou hrazeny převodem z účtu nájemce č. [REDAKCE] na účet pronajímatele: ČS, a.s., číslo účtu: [REDAKCE] KS 0308, VS 8611000046.
- 7. 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.
- 8. Strany se dohodly, že úhrada příslušných měsíčních plnění bude nejdříve přiřazována k nájemnému a poté k zálohovým platbám služeb, neuvede-li nájemce jinak.“

C) Strany se dohodly, že účinnost tohoto dodatku nastává dnem 01.04.2016. Strany se dále dohodly, že nároky pronajímatele, zejména k úhradám nájmu a služeb, se do účinnosti tohoto dodatku vypočtou jako poměrná část nájemného a záloh za služby se splatností a platebními podmínkami podle dosavadního znění smlouvy. Od účinnosti tohoto dodatku se nároky pronajímatele řídí podmínkami tohoto dodatku.

D) 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.

E) V ostatním zůstává nájemní smlouva nezměněna.

F) Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):

O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 31. schůzi konané dne 07.03.2016 pod č. usnesení **0994/RMOB-MH/1418/31**.

11-03-2016

V Ostravě dne

V Ostravě dne 16.3.2016

.....
za pronajímatele:

.....
za nájemce:

M. Tereza Janáčková

Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. S/0230/2013/B

uzavřený mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Ostrava

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory

zastoupený: [REDACTED]

IČ: 00845451, evidenční číslo 10, DIČ: CZ00845451

bankovní spojení: ČS, a.s., číslo účtu [REDACTED]

dále v textu uváděný i jen jako „pronajímatel“

2. Jméno a příjmení: Mgr. Tereza Janáčková
sídl: Baarova 2073/4, Mariánské Hory, 70900 Ostrava
IČO: 76245951
DIČ: není plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: [REDACTED]

dále v textu uváděný i jen jako „nájemce“

A) Smluvní strany konstatují, že dne 25.09.2013 uzavřely Smlouvu o nájmu nebytových prostor ve znění pozdějšího dodatku č. 1 ze dne 16.03.2016.

B) Strany se dohodly, že smlouvu mění v čl. III. na následující znění:

„čl. III

Výše nájemného a způsob placení

1. Pronajímatel, po dohodě s nájemcem, v souvislosti s usnesením vlády České republiky č. 194 ze dne 12. 03. 2020 o vyhlášení nouzového stavu, a dalšími opatřeními směřujícími k zabránění šíření nemoci Covid19, dále jen „krizová opatření“, upravil nájemné, a to následovně:

		Původní nájem za dané období	Sleva z nájmu v daném období	Úhrada nájemného po slevě za dané období
březen	01. - 12.	2.446,19 Kč	0,00 Kč	2.446,19 Kč
březen	13. - 31.	3.873,14 Kč	3.873,14 Kč	0,00 Kč
duben	01. - 30.	6.319,33 Kč	6.319,33 Kč	0,00 Kč
květen	01. - 31.	6.319,33 Kč	6.319,33 Kč	0,00 Kč
červen	01. - 12.	2.527,73 Kč	2.527,73 Kč	0,00 Kč
červen	13. - 30.	3.791,60 Kč	0,00 Kč	3.791,60 Kč
Celkem:			19.039,53 Kč	

2. V případě, že nájemce již uhradil nájemné za období, v němž byla dohodnuta změna výše nájemného, bude mu poměrná část nájemného, vrácena na bankovní účet, z něhož nájemné bylo hrazeno.
3. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky sděluje, že tento dodatek bude ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1728 odst. 2 a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) § 2 odst. 1, registrovaná v registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky.
4. Dodatek nabude účinnosti podpisem obou smluvních stran.
5. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):
O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 36. schůzi konané dne 20.04.2020 pod č. usnesení **1276/RMOB-MH/1822/36**.

V Ostravě dne

V Ostravě dne 20. 4. 2020

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
[redacted]
za pronajímatele:
[redacted]

Tereza Janáčkova
IČ: 762 45
tel: 608 42
709 00 OSTRAVA-M
za nájemce:
Mgr. Tereza Janáčkova

Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor, ev. č. S/0230/2013/B

uzavřený mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Ostrava

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory

zastoupený: [REDACTED]

IČ: 00845451, evidenční číslo 10, DIČ: CZ00845451

bankovní spojení: ČS, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

dále v textu uváděný i jen jako „pronajímatel“

2. Jméno a příjmení:

Mgr. Tereza Janáčková

sídlo:

Baarova 2073/4, Mariánské Hory, 70900 Ostrava

IČO:

76245951

DIČ:

není plátce DPH

bankovní spojení:

Česká spořitelna, a.s., č. účtu: [REDACTED]

dále v textu uváděný i jen jako „nájemce“

A) Smluvní strany konstatují, že dne 25.09.2013 uzavřely Smlouvu o nájmu nebytových prostor ve znění pozdějšího dodatku č. 1 ze dne 16.03.2016 a č. 2 ze dne

B) Strany se dohodly, že smlouvu doplňují o následující:

Odklad úhrady zálohových plateb

- Pronajímatel se dohodl s nájemcem, v souvislosti s usnesením vlády České republiky č. 194 ze dne 12. 03. 2020 o vyhlášení nouzového stavu, a dalšími opatřeními směřujícím k zabránění šíření nemoci Covid19, dále jen „krizová opatření“, na odkladu úhrady zálohových plateb a to následovně:

		Původní výše zálohových plateb za dané období	Přehled úhrad zálohových plateb v nouzovém stavu
březen	01. - 12.	52,52 Kč	52,52 Kč
březen	13. - 31.	83,15 Kč	0,00 Kč
duben	01. - 30.	135,67 Kč	0,00 Kč
květen	01. - 31.	135,67 Kč	0,00 Kč
červen	01. - 12.	54,27 Kč	0,00 Kč
červen	13. - 30.	81,40 Kč	81,40 Kč

2. V případě, že nájemce již uhradil zálohové platby za období, v němž byl dohodnut odklad úhrady zálohové platby, bude mu poměrná část zálohových plateb, na něž se odklad vztahuje, vrácena na bankovní účet, z něhož tyto platby byly hrazeny.
3. Nájemce se zavazuje uhradit zálohové platby, na něž byl sjednán odklad, při vyúčtování zálohových plateb za rok 2020, které bude provedeno v roce 2021.
4. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky sděluje, že tento dodatek bude ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1728 odst. 2 a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) § 2 odst. 1, registrovaná v registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky.
5. Dodatek nabude účinnosti podpisem obou smluvních stran.
6. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):
O uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 36. schůzi konané dne 20.04.2020 pod č. usnesení **1277/RMOB-MH/1822/36**.

V Ostravě dne V Ostravě dne 20.04.2020

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod
.....

.....
za pronajímatele:

.....

Tereza Janová
IČ: 762 4
tel.: 608 42
700 00 OSTRAVA-M
.....
za nájemce
Mgr. Tereza Janová