

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor
ve znění pozdějších změn a předpisů

AGENDOVÉ ČÍSLO		
§	1428	2012
TYT	DOK. ČÍSLO	ROK

Pronajímatel : **Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih,**

Horní 791/3,700 30 Ostrava – Hrabůvka

IČ : 00845451

DIČ : CZ 00845451

zastoupen : **Petrem Mokrošem - CITY**, s místem podnikání

739 23 Stará Ves nad Ondřejnicí 641, IČ : 18111815

provozovna : Čujkovova 1736/30,700 30 Ostrava-Zábřeh

(pověřený správce)

a

nájemce : **UNIKO NOVA s.r.o.**

Patrice Lumumby 2444/1a

700 30 Ostrava-Zábřeh

zastoupeno jednatelem- Jaromírem Krebsem

IČ: 258 34 592

uzavírají

nájemní smlouvu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a předpisů.

I.

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovitosti – obytného domu na ulici Čujkovova 13/1711, Ostrava-Zábřeh, která je zapsána na listu vlastnictví č. 3152 v katastrálním území Zábřeh na Odrou, umístěné na pozemku parc. č. st. 2071. Na základě OZV č. 11/2000 Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a předpisů, byla správa nemovitosti Statutárním městem Ostrava svěřena Městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. Usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 2544/52 ze dne 2.8.2012 byl schválen pronájem nebytového prostoru v obytném domě na ulici Čujkovova 13/1711, Ostrava-Zábřeh za účelem provozování prodejny masa a uzenin.
3. Záměr na pronájem nebytového prostoru byl v souladu se zákonem č.128/2000 Sb., o obcích , ve znění pozdějších změn a předpisů, vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce pronajímatele, tj v době od 29.5.2012 do 14.6.2012. Zveřejnění záměru na pronájem rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 1.12.2011 svým usnesením č. 1584/34.

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytový prostor obytného domu na ulici Čujkovova 13/1711, Ostrava-Zábřeh o celkové výměře 108,58 m² za účelem provozování prodejny masa a uzenin.

2. Pronajatý nebytový prostor sestává z :

1) Prodejna	55,10 m ²
2) Kancelář	12,72 m ²
3) Šatna	1,71 m ²
4) Přípravná	27,88 m ²
5) Chodba	7,60 m ²
6) Umyvárna	1,86 m ²
7) WC	1,71 m ²

Přesný rozsah vybavení a zařízení tohoto nebytového prostoru je uveden v „Předávacím protokolu“, který tvoří přílohu č. I této smlouvy .

3. Nájemce je oprávněn shora vymezený nebytový prostor užívat k předmětu svého podnikání pouze k účelu:
Reznictví a uzenářství.

III.

Nájem nebytového prostoru se sjednává na dobu **neurčitou od 15.12.2012**. Je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi.

IV.

1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. usnesení 2544/52 ze dne 2.8.2012 ve výši 1.300,-Kč/m²/rok. Celková částka za užívání nebytového prostoru činí ročně 141.144,-Kč (slovy : =jednostočtyřicetjednatisícjednostočtyřicetčtyři=) tj. 11.762 ,-Kč měsíčně .

2. Nájemce je dále povinen hradit měsíčně zálohové platby za zajišťování služeb pronajímatelem:

dodávky tepla	2 400,- Kč/měs.
dodávka TUV	200,- Kč/měs.
studená voda	300,- Kč/měs.
celkem služby	2 900,- Kč/měs.

3. Vyúčtování zálohových plateb nájemci bude provedeno pronajímatelem společně vyúčtováním zálohových plateb služeb nájemcům bytů v domě, kde je nebytový prostor umístěn. Nejméně však jedenkrát ročně .

4. Započitatelná podlahová plocha pro vyúčtování dodávky ÚT je 128,00 m², pro vyúčtování TUV je 43,43 m². Pro vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru bude počítáno s jednou osobou .
5. Úhrada nájemného včetně zálohových plateb bude prováděna v měsíčních splátkách ve výši 14.662,- Kč (slovy :=čtrnáctisícšestsetšedesát dva=) .Tuto částku poukáže nájemce na účet Statutárního města Ostravy, Městského obvodu Ostrava-Jih , vedený u Komerční banky a.s., č.účtu 19-9927540257/0100, var.symbol 403352 a to vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné na služby, případně jejich nedoplatky podle vyúčtování do doby splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení dle platné výše.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou .
8. Pronajímatel je oprávněn změnit výši zálohové platby na zajišťování služeb (změny výše úhrad hrazených dodavatelům služeb pronajímatelem) počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou.

V.

1. Nájemce je povinen zajistit provádění preventivních prohlídek ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších změn a předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších změn a předpisů, dalších souvisejících právních předpisů, budou uplatněny vůči nájemci.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění revizí a kontrol vč. porevizních oprav vyhrazených technických zařízení v pronajatém nebytovém prostoru, tj. elektroinstalace a hasicích přístrojů s výjimkou hromosvodů. Tyto revize je nájemce povinen na požádání předložit pronajímateli.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.

VI.

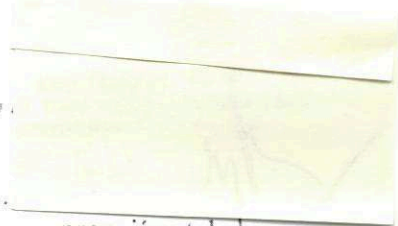
1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu . V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda,zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
3. Drobné opravy a údržbu ve smyslu § 5 a 6 nařízení vlády 258/1995 Sb., v platném znění , je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba

- oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám.
4. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.
 5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit účel užívání nebytového prostoru a předmět podnikání v pronajatém nebytovém prostoru.
 6. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 7. Nebude-li písemně dohodnuto jinak, odevzdá nájemce po skončení nájmu pronajímateli pronajatý nebytový prostor v řádném stavu, tj. stavu odpovídajícím sjednanému způsobu a účelu jeho užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce.
 8. Nájemce je povinen zjistit si na svůj náklad sběr a odvoz tuhého domovního odpadu.
 9. Nájemce je povinen zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých, činit opatření k jejich schůdnosti a zajistit v okolí přilehlém k objektu udržování pořádku a čistoty.

VII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem.
3. Smlouva byla účastníky sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a dva pronajímatel.

V Ostravě dne 15.12.2012



pronajímatel

V Ostravě dne 15.12.2012



/nájemce

Město Ostrava - Městský obvod Ostrava-Jih			4
AGENDOVÉ ČÍSLO			
S	1425	2013	OBH
TYP	POŘ. ČÍSLO	ROK	ODBOR

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu

Pronajímatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih
 se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
 IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
 zastoupen Petrem Mokošem – CITY
 s místem podnikání: 739 23 Stará Ves nad Ondřejnicí 641, IČ: 18111815
 provozovna: Čujkovova 1736/30, 700 30 Ostrava-Zábřeh
 (pověřený správce)

a

nájemce: UNIKO NOVA s.r.o.
 se sídlem Patrice Lumumby 2444/1a, 700 30 Ostrava-Zábřeh
 zastoupená jednatelem Jaromírem Krebssem
 IČ: 25834592, DIČ: CZ25834592
 zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka
 20469

uzavírají

tento dodatek ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru ze dne 15.12.2012 v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a předpisů.

I.

V souladu s usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 2980/60 ze dne 22.11.2012 o udělení souhlasu s umístěním sídla nájemce v pronajatém nebytovém prostoru a zápisu do obchodního rejstříku se mění sídlo společnosti z adresy Patrice Lumumby 2444/1A, 700 30 Ostrava-Zábřeh na adresu Čujkovova 1711/13, 700 30 Ostrava-Zábřeh.

II.

Rada městského obvodu Ostrava-Jih na své schůzi dne 31.01.2013 pod číslem usnesení 3218/65 rozhodla o započtení nákladů za provedené stavební práce související se změnou účelu užívání pronajatého nebytového prostoru v obytném domě na ul. Čujkovova 1711/13, Ostrava-Zábřeh na prodejnu masa a uzenin, které provedl nájemce z vlastních prostředků, v nájmném. Jedná se o tyto stavební práce:

- provedení rekonstrukce elektroinstalace
- položení keramické dlažby a snížení podhledů THERMATEXTEM v místnosti prodejny a zásobování
- úprava vodoinstalace pro umístění umývadla v místnosti prodejny
- úprava vodoinstalace pro umístění umývadla a dvojdfezu v místnosti přípravný

Vložené náklady v celkové výši 280.036,- Kč budou rovnoměrně započítávány dle rozpisu započítávání uvedeného v příloze, která je nedílnou součástí tohoto dodatku ke smlouvě o nájmu.

III.

Nájemce nebude požadovat žádnou protihodnotu (finanční plnění) za nezapočtené náklady spojené s výše uvedenými stavebními pracemi v případě ukončení nájemního vztahu:

- a) výpovědi smlouvy:
 - nájemcem před uplynutím doby započítání,
 - pronajímatelem v případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, a to po dobu delší jednoho měsíce,
 - pronajímatelem v případě, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou o nájmu,
- b) dohodou na základě žádosti nájemce.

IV.

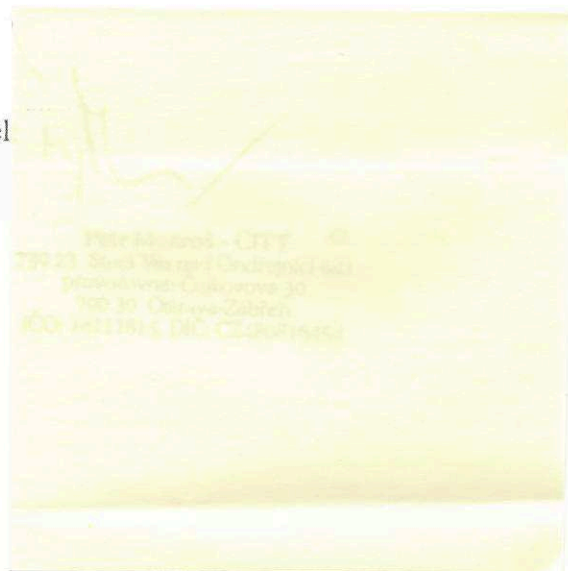
V souvislosti se zněním čl. IV. smlouvy o nájmu ze dne 15.12.2012, odst. 7 může být v Příloze 1 Dodatku č. 1 změněna položka „Předpis nájemného v Kč k úhradě“ o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok, který následuje po vzniku důvodu pro změnu.

V.

Ostatní náležitosti uvedené ve smlouvě o nájmu jsou nadále v platnosti. Dodatek ke smlouvě o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Ostravě dne 18. 12. 2013

Pronajímatel



V Ostravě dne

Nájemce

Priloha 1

Rozpis započtení nákladů vložených nájemcem do úprav pronajatých nebytových prostor na ul. Čujkovova 1711/13, O.-Zábřeh

měsíc/rok	měsíční nájemné v Kč	předpis nájemného v Kč k úhradě	zápočet nákladů v Kč
3/2013	11 762,00		
4/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
5/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
6/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
7/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
8/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
9/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
10/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
11/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
12/2013	11 762,00	2 352,00	9 410,00
	117 620,00	23 520,00	94 100,00
1/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
2/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
3/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
4/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
5/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
6/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
7/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
8/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
9/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
10/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
11/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
12/2014	11 762,00	2 352,00	9 410,00
	141 144,00	28 224,00	112 920,00
1/2015	11 762,00	2 352,00	9 410,00
2/2015	11 762,00	2 352,00	9 410,00
3/2015	11 762,00	2 352,00	9 410,00
4/2015	11 762,00	2 352,00	9 410,00
5/2015	11 762,00	2 352,00	9 410,00
6/2015	11 762,00	2 352,00	9 410,00
7/2015	11 762,00	2 352,00	9 410,00
8/2015	11 762,00	4 616,00	7 146,00
	94 096,00	21 080,00	73 016,00
Celkem započtené náklady			280 036,00

Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě ze dne 15. prosince 2015

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava - Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupený vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství Ing. Blankou Jalovíecovou na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava - Jih č. usnesení 2541/RMOB-JIH/1822/44 ze dne 16.4.2020

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-9923050277/0100

dále jen „pronajímatel“

a

UNIKO NOVA, s.r.o.

se sídlem Čujkovova 1711/13, 700 30 Ostrava-Zábřeh

IČ: 25834592

zastoupen(a) Jaroslavem Mušíkem, jednatelem

zapsaná pod spisovou značkou C 20469 vedená u Krajského soudu v Ostravě

dále jen „nájemce“

Obsah dodatku

čl. I.

1. Smluvní strany spolu uzavřely nájemní smlouvu ze dne 15. prosince 2015 (dále jen „Smlouva“).
2. Smluvní strany se dohodly na změně obsahu Smlouvy způsobem uvedeným v čl. II tohoto dodatku.

čl. II.

1. Smluvní strany se dohodly z důvodu trvání nouzového stavu na základě usnesení vlády České republiky č. 211 ze dne 14.03.2020 na doplnění stávajícího ustanovení Smlouvy o výši a úhradě nájemného/pachtovného či jiné platby ve smyslu § 2201/2332 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nájemné“), a to tak, že za poslední ustanovení Smlouvy, týkající se Nájemného, se vkládá text tohoto znění:

Nájemné (či jiná platba ve smyslu § 2201/2332 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) **za měsíc duben roku 2020 bude zaplaceno v jednorázové měsíční platbě ve výši 100,- Kč, splatné ke dni 31.07.2020** v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava - Jih pod č. usn. 2541/RMOB-JIH/1822/44 ze dne 16.4.2020.

2. Další ustanovení Smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčeny.

čl. III.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení tohoto dodatku nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení tohoto dodatku či tohoto dodatku jako celku.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek přečetli, jeho obsahu porozuměli a že tento dodatek je sepsán dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
4. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení.
5. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: o uzavření tohoto dodatku rozhodla Rada městského obvodu Ostrava - Jih usnesením č. 2541/RMOB-JIH/1822/44 dne 16.4.2020.

Za pronajímatele

Datum: 29-04-2020

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Ing. Bl.
vedoucí

spodářství

Za nájemce

Datum: 28.4

Místo: OSTRAVA

UNIKO NOVÁ, s.r.o.

Zastoupen(a) Jaroslavem Mušíkem, jednatelem