

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih | | | 3 |
| AGENDOVÉ ČÍSLO | | | |
| S | 1599 | 15 | OBH |
| TYP | POŘ. ČÍSLO | ROK | ODBOR |

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih, se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
 IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451 (vlastník domu)
 zastoupený pověřeným správcem
 Majetkovou správou Ostrava - Jih, příspěvková organizace
 se sídlem Provaznická 1244/62, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, IČ: 66739331

a

Nájemce:

Petr Juchelka, nar. 14.04.1970
 Závodní 410/51, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
 IČ: 66716349
 (dále jen nájemce)

uzavírají smlouvu podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník) o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

I. Předmět smlouvy

1.1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. st. 271 v k. ú. Hrabůvka, jehož součástí je stavba - bytový dům č.p. 330 na ul. Závodní č.or. 49 v Ostravě-Hrabůvce, v němž se v I. nadzemním podlaží nachází prostor o velikosti 26,89 m². Pozemek se stojící stavbou k bydlení je zapsaný na listu vlastnictví č. 1364 ve prospěch statutárního města Ostravy, které na základě OZV č. 14/2013 Statut města Ostravy správu svěřilo městskému obvodu Ostrava-Jih.

1.2. O pronájmu prostoru specifikovaného v bodě 1.1. nájemci rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 12.06.2014 pod č. usnesení 5220/101 za účelem užívání jako skladové prostory pro předmět podnikání vodoinstalatérství a topenářství, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 715 Kč/m²/rok.

1.3. Záměr na pronájem prostoru byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele v době od 07.05.2014 do 23.05.2014 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 17.04.2014 pod č. usnesení 5012/98.

1.4. Změna účelu užívání prostor na skladové prostory vodoinstalatérství a topenářství byla provedena na základě „Souhlasu se změnou v užívání stavby“ vydaného odborem výstavby a životního prostředí ÚMOB Ostrava-Jih dne 21.08.2014.

II. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 330 na ul. Závodní č. or. 49 v Ostravě-Hrabůvce o velikosti 26,89 m² za účelem užívání jako skladové prostory pro předmět podnikání vodoinstalatérství a topenářství.

2.2. Přesný rozsah vybavení a zařízení tohoto prostoru je uveden v „Záznamu o preventivní prohlídce prostoru (předání – převzetí prostoru)“, a ve „Výpočtovém listu“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy o nájmu.

2.3. Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící podnikání v souladu s jeho určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo 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.

2.4. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatého prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi z nájmu.

III. Doba trvání nájmu

3.1. Nájem předmětného prostoru specifikovaného v čl. I této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně nebo jí může být doručena. Za řádnou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití zmařil adresát.

3.2. Nájem sjednaný na dobu neurčitou lze skončit:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- písemnou výpovědí nájemce
- písemnou výpovědí pronajímatele.

3.3. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strany námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

3.4. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované vypovězeným nájemcem.

3.5. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

IV. Nájemné

4.1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 5220/101 ze dne 12.06.2014 ve výši 715 Kč/m²/rok. Celková částka za nájemné za pronájem prostor činí ročně 19.224 Kč (devatenácttisícdvěšestdvacetčtyřikorunčeských), tj. 1.602 Kč měsíčně.

4.2. Nájemce je dále povinen hradit měsíčně zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním prostoru uvedené ve "Výpočtovém listu".

4.3. Měsíční nájemné včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru je splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí na účet Statutárního města Ostravy, Městského obvodu Ostrava-Jih, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-9923050277/0100, variabilní symbol 330803. Nezaplatí-li nájemce nájemné do doby jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený právním předpisem. Nezaplatí-li nájemce úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostoru včetně nedoplatku z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru do doby jejich splatnosti,

je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení stanovený zákonem č. 67/2013 Sb.

4.4. Pronajímatel vždy nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí kalendářního roku (tj. zúčtovací období) předloží nájemci vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na úhradu těchto plnění spolu s určením způsobu vypořádání případných přeplatků či nedoplateků. Nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru ve stanoveném termínu, nejpozději však do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pronajímatel je povinen uhradit případný přeplatek z vyúčtování úhrad a nákladů nejpozději do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nebude-li případný přeplatek započten vůči evidované pohledávce spojené s nájmem prostoru.

4.5. V případě zvýšení nákladů ze strany dodavatelů médií a služeb, nebo v případě změny právních či cenových předpisů či změn okolností rozhodných pro stanovení výše plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním prostoru, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit finanční objem měsíčních úhrad u těch plnění, kterých se tato změna týká. Takto cenově upravenou výši měsíčních úhrad je nájemce povinen začít hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení pronajímatele o zvýšení těchto úhrad.

4.6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit s účinností od 1.7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 30.6. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvyšováno. Pronajímatel je takto oprávněn dle výslovné dohody s nájemcem nájemné jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

5.2. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

5.3. 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.

5.4. Drobné opravy a údržbu 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.

1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5.5. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.

5.6. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:

a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatém prostoru,

b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,

c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.

5.7. Nájemce je povinen strpět úpravu prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.

5.8. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany 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., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.

5.9. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, plynoinstalace a hasicích přístrojů v souladu s platnými normami. Revize hromosvodů bude zajišťovat pronajímatel. Nájemce bude zároveň zajišťovat porevizi opravy, a to v rozsahu drobné údržby. Zjištěné závady nad rámec drobné údržby je nájemce povinen neprodleně nahlásit pověřenému správci domovního a bytového fondu. Nájemce bude pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizi oprav pověřenému správci domovního a bytového fondu.

5.10. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

5.11. V souladu OZV statutárního města Ostravy č. 5/2008 a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:

a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu

b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.

c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.

5.12. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.

5.13. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím subjektům jen

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 1. září 2014

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

Petr Juchelka

se sídlem Závodní 410/51, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

IČ: 66716349

dále jen „nájemce“

Obsah dodatku

čl. I.

1. Smluvní strany spolu uzavřely nájemní smlouvu ze dne 1. září 2014 (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: 08-06-2020

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Ing. Blanka Jalovcová
vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství

Nájemce

Datum: 08-06-2020

Místo:

Petr Juchelka