Smlouva o nájmu nebytových prostor ev.č.: 8690713005

uzavřená v souladu s ustanovením zákona č. 116/90 Sb. o nájmu nebytových prostor v úplném znění a ustanovením § 720 občanského zákoníku v úplném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi dále uvedenými smluvními stranami:

I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Ostrava**

městský obvod Vítkovice
Mírové náměstí č. 1, 703 79 Ostrava-Vítkovice
zastoupený starostou panem Petrem Dlabalem
IČ: 00845451
DIČ: CZ 00845451
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu:
variabilní symbol:
Zmocněn k jednání:

- na straně jedné -

a

Nájemce: **EKOFAS spol. s r.o.**
zastoupena: [redacted]
se sídlem:

dále jen nájemce

- na straně druhé -

uzavírají tuto nájemní smlouvu

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory, níže uvedené, nacházející se v budově č.p. 743, objekt k bydlení, stojící na pozemku parc.č. 348/13, k.ú. Vítkovice, na ulici **Zengrova č.o. 14** v Ostravě-Vítkovicích, v přízemí, se kterými je pronajímatel oprávněn nakládat jako vlastník.

Celková výměra nebytových prostor : 80,01 m^2.

(dále jen předmět nájmu)

OSTRAVA!!!
VÍTKOVICE

Pronajímatel pronajímá, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, předmět nájmu nájemci a nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu **pro zajištění zázemí pro své zaměstnance (šatny, soc. zařízení)**

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá po vzájemné dohodě na dobu neurčitou od **1.4.2013.**

Nájemní poměr zanikne dohodou smluvních stran nebo za podmínek uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb.

Výpovědní lhůta se stanovuje na tři měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi.

IV. Úhrada nájemného a záloh na služby

Smluvní strany shora uvedené se vzájemně dohodly na výši nájemného za poskytnutý nájem takto:

Celkové nájemné, bez zálohových splátek na poskytované služby v souvislosti s nájmem nebytových prostor činí:

- **za období 1.4.2013 – 30.4.2013 - 100,- Kč/NP/měsíc**
- **od 1.5.2013 – 32.004,- Kč/rok, tj. 2.667,- Kč/měsíc.**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním nebytových prostor:

- **zálohové platby** vodné a stočné	8 400,00 Kč/rok, tj.	700,00 Kč/měsíc,,
- **paušál** osvětlení spol. prostor	1 200,00 Kč/rok, tj.	100,00 Kč/měsíc

Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor tedy činí:

- **za období 1.4.2013 – 30.4.2013 celkem 900,00 Kč/měsíc,**
- **od 1.5.2013 celkem 41.604,- Kč/rok, tj. 3.467,- Kč /měsíc.**

(dále jen nájemné)

Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel v termínech dle platné legislativy písemně. Nedoplatky z vyúčtování zálohových splátek jsou splatné do data uvedeného na faktuře. Přeplatky vzniklé z vyúčtování budou využity a zúčtovány na úkor neuhrazeného nájemného, jinak se přeplatek vrací.

OSTRAVA!!!
VÍTKOVICE

Nájemce se zavazuje platit nájemné pravidelně měsíčně nejpozději do posledního kalendářního dne v měsíci (v měsíci za měsíc) a to převodem finančních prostředků na účet pronajímatele vedený u ČS, a. s. pobočka Ostrava č. [redacted], variabilní symbol [redacted] nebo přímo v hotovosti na odboru komunálních služeb, dopravy a bytovém ÚMOb Vítkovice.

Nezaplatí-li nájemce úhradu za nájemné do stanoveného dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., § 1 (ve znění pozdějších předpisů), kterým se stanoví výše úroků z prodlení.

Nezaplacení nájemného je důvodem pro pronajímatele k podání výpovědi smlouvy o pronájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta se v tomto případě zkracuje na 15 dnů a začíná prvním dnem po dni doručení písemné výpovědi nájemci.

Pronajímatel je oprávněn jednou v kalendářním roce zvýšit jednostranně nájemné podle statisticky vykázané míry inflace v uplynulém kalendářním roce, publikované příslušným státním orgánem jako oficiální statistické údaje.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy jakož i provedení kontroly technického zařízení pro rozvod energií a provedení odečtů měřidel jejich spotřeby.

Pronajímatel je povinen provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v nebytovém prostoru jen se souhlasem nájemce. Jsou-li však podstatné změny prováděny na základě příkazu oprávněného, nebo na základě stavebního ohlášení, nebo stavebního povolení příslušného stavebního úřadu je nájemce povinen tyto umožnit.

Pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn, po udělení souhlasu stavebního úřadu, umístit na domě svým nákladem firemní označení a to tak, aby nenarušil celkový ráz domu a nezpůsobil pronajímateli škodu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce prohlašuje, že nejpozději do 30.6.2013 uvede nebytové prostory do stavu způsobilého ke smluvenému nebo obvyklému užívání.

Pronajímatel tímto uděluje souhlas k provedení těchto úprav:

- vybudování sociálního zařízení
- vybudování sprchovacích koutů
- rekonstrukce elektroinstalace, včetně revize a zřízení nového odběrného místa

OSTRAVA!!!
VÍTKOVICE

- zajištění ohřevu vody (instalace el. bojleru)
- vybudování nových odpadů
- opravy omítek a podlah
- výměna dveří vč. zárubní
- menší dispoziční změny

Nájemce je povinen si zajistit všechny potřebné služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, které nezajišťuje pronajímatel a to včetně odvozu a zpracování odpadu.

Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy okolnosti, které by činily tuto smlouvu neplatnou.

Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory jen k dohodnutému účelu. Bude-li chtít změnit účel užívání celého nebytového prostoru, nebo jen části, je povinen si předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele a příslušných orgánů.

Nájemce je povinen na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným orgánům a osobám vstup do pronajatých prostor.

Nájemce je povinen provádět úkony spojené s obvyklým udržováním nebytových prostorů, především provádět malování, nátěry, údržbu vstupních dveří atd., a veškeré další opravy nebytových prostor do objemu nákladů do Kč 5 000,- za každou jednotlivou opravu. Hradit tyto náklady je povinen nájemce sám.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. V tomto případě veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu, potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel.

Nájemce je povinen na své náklady udržovat a opravovat zařízení a vybavení nebytového prostoru, které si pořídil sám.

Nájemce je povinen plnit a dodržovat všechny zákony, vyhlášky, předpisy a normy při užívání pronajatého nebytového prostoru a to zejména:

a) dodržovat ustanovení zákona o péči a zdraví lidu č. 20/66 Sb. jak vyplývá z pozdějších změn a doplnění v návaznosti na příslušné hygienické předpisy, zejména směrnici č. 46/78 o hygienických požadavcích na pracovní prostředí,

b) zajišťovat požadavky bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci v souladu s platnými právními a technickými normami zejména vyhlášky ČÚBP č. 48/82 Sb., kterou se stanoví základní požadavky bezpečnosti práce a technických zařízení,

c) zabezpečit požadavky požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/85 Sb. ve znění zákonů č. 425/90 Sb., č. 40/94 Sb., č. 203/94 Sb. a platnými technickými normami,

d) provádět revize elektrického přenosného nářadí (prodlužovací šňůry, vařiče, oteplovací tělesa apod.) v souladu s ČSN 331600 a zjištěné závady odstraňovat na svůj náklad,

e) na svůj náklad vybavit pronajaté prostory ručními hasícími přístroji a zajistit jejich kontrolu 1x ročně,

f) provádět v pronajatých prostorách 1x měsíčně kontrolu stavu PO a zjištěné nedostatky neprodleně ohlásit pronajímateli,

g) zajistit činnost v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Vznik každého požáru, poruchy technického zařízení a provozní nehody (havárie) oznámit neprodleně pronajímateli a příslušným orgánům státního odborného dozoru,

h) nájemce přebírá povinnost a odpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu nese plnou odpovědnost v souladu s platnou právní úpravou.

Nájemce je povinen nerušit svou činností nájemníky v domě, případně nájemníky v okolních domech a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele, které by byly nad rámec dohodnutý v této smlouvě.

Nájemce je povinen hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku činnosti provozované nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu.

Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal včetně provedených oprav a úprav nájemce, vyčištěné, vyklizené a včetně klíčů.

VII. Ustanovení přechodná a závěrečná

Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemným dodatkem.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly před jejím podpisem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě a po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují obě smluvní strany svým podpisem.

Nájemce nebytového prostoru podpisem této nájemní smlouvy vydává souhlas pronajímateli nebytového prostoru, ve smyslu Zákona č. 101/2000 Sb., v úplném znění, § 5, odst. 2 a 5, ke zveřejnění výše pohledávek s příslušenstvím, vzniklých nezaplacením nájemného, měsíčních záloh na služby spojených s užíváním nebytového prostoru, nedoplatků z vyúčtování těchto záloh ve sjednaných termínech splatnosti spolu s osobními údaji nájemce a údaji o předmětu nájmu, uvedených v této nájemní smlouvě. Souhlas nájemce nebytového prostoru se vydává na dobu neurčitou.

Není-li stanoveno jinak, platí pro vztahy vyplývající z této smlouvy, či vzniklé z tohoto nájemního poměru, příslušná ustanovení zákona č. 116/90 Sb., případně analogicky ustanovení občanského zákoníku.

OSTRAVA!!!
VÍTKOVICE

O záměru pronajmout nebytové prostory rozhodla Rada ÚMOb Vítkovice na své 73. schůzi, konané dne 20.2.2013, usnesením č. 2131/RMOb-Vit/1014/73.

Vyhlášení záměru podle § 39 Zákona č. 128/2000 Sb. v úplném znění pronajmout nebytové prostory bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMOb Vítkovice od 28.2. – 18.3.2013.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada ÚMOb Vítkovice na své 76. schůzi, konané dne 20.3.2013, usnesením č. 2214/RMOb-Vit/1014/76.

Tato smlouva je sepsána ve třech výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a z nichž obdrží nájemce jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Ostravě-Vítkovicích, dne 29 -03- 2013 .....

V Ostravě-Vítkovicích, dne 29 -03- 2013 .....

[redacted]