

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NP-OM/2012/0023

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

Smluvní strany**Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**

Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava

Zastoupené Ing. Ivonou Vaňkovou, vedoucí odboru majetkového, zmocněnou k podpisu usnesením
Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0685/RMOB1014/13/11 ze dne 9. 6. 2011

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
Číslo účtu: [REDACTED]
VS: 1823603003

dále jen pronajímatel

a

LAER - správa domů, s. r. o.

Frýdlant nad Ostravicí, Jana Trčky 1155, PSČ 739 11

Zastoupené [REDACTED]

IČ: 268 30 981
DIČ:
Peněžní ústav:
Číslo účtu:
VS:

dále jen nájemce

uzavřeli dnešního dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v budově č. p. 1823 ul. Tyršova č. or. 12 v 1. nadzemním podlaží po nájemci - paní Hartmanové, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě oddělení správy majetku. Budova je ve vlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek Společenství pro dům Tyršova 12, se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Tyršova 1823/12, PSČ 702 00, IČ 26865769.
2. Záměr pronajmout nebytový prostor uvedený v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 17. 2. 2012 do 5. 3. 2012 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 1365/RMOB1014/23/11 ze dne 15. 12. 2011.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení rady č. 2296/RMOB1014/38/12 ze dne 21. 8. 2012 nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené budově v celkové výměře 95,80 m² sestávající z těchto místností:

<u>místnosti:</u>	<u>plocha</u>
WC	2,50 m ²
kancelář	10,18 m ²
sklad	17,76 m ²
prodejna	65,36 m ²

na dobu: neurčitou od 1. 10. 2012

2. Účelem nájmu je: kanceláře pro správu domů.
3. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Nájem ze strany pronajímatele lze ukončit v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou lze nájemní smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu. Není-li dále uvedeno jinak, činí výpovědní lhůta tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě, kdy je nájemci dána výpověď z důvodu, že je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, což platí jak pro nájemní vztah na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.
6. Ohrozí-li nájemce svou činností v nebytových prostorách dobré jméno pronajímatele zejména tím, že užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, či nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají nebytový prostor, přes písemnou výstrahu hrubě porušují klid nebo pořádek v domě, pak v těchto případech činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

následujícího po doručení výpovědi, což platí jak pro nájemní vztah na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

7. Nájemce může ukončit nájem sjednaný na dobu neurčitou písemnou výpovědí bez udání důvodu. Je-li nájem sjednaný na dobu určitou, může nájemce vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zák. číslo 116/1990 Sb. v platném znění. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
8. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu umístění a provozování výherních hracích přístrojů a jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém nebytovém prostoru pod sankcí okamžitého odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

čl. III.

Údaj o předmětu podnikání

1. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v nebytovém prostoru jež je specifikován v článku I. této smlouvy je: realitní činnost, správa a údržba nemovitostí.
2. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
3. Změní-li nájemce v nebytovém prostoru (provozovně) předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele, může pronajímatel písemně vypovědět nájem sjednaný jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou. V takovém případě činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebírá nebytový prostor do nájmu ve stavu, který je způsobilý k smlouvenému účelu nájmu, avšak nebytový prostor je stavebně určen k účelu užívání prodejny. Nájemce se zavazuje, že požádá příslušný stavební úřad o změnu v užívání stavby. Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na kancelář.
 - a. Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání hradí nájemce.
 - b. Nájemce je povinen a oprávněn projednat změnu účelu užívání s ostatními spoluvlastníky budovy a zajistit si jejich souhlas s touto změnou, bude-li souhlas vyžadován stavebním úřadem
3. Jakákoliv budoucí změna účelu nájmu – účelu užívání nebytového prostoru a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě.
4. Jakékoliv budoucí stavební úpravy v nebytovém prostoru musí být předem odsouhlaseny pronajímatelem. Rozsah stavebních úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednána samostatným právním dokumentem.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nebytových prostor znám. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav je uveden v předávacím protokolu ze dne _____ 2012.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování nebytového prostoru analogicky dle nařízení

vlády č. 258/1995 Sb., kterou smluvní strany činí tímto souhlasným ujednáním součástí této nájemní smlouvy, a to i pro případ zrušení tohoto nařízení. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3 § 5 nařízení vlády, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,00 Kč.

Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na vlastní náklad opravu výkladců (výkladů) a vstupních dveří do nebytového prostoru, k nátěrům oken, dveří, výkladců (výkladů), k výměnám podlahových krytin a k výměnám zařizovacích předmětů, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám.

7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
9. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy. Pokud současně dochází k zásahu do společných částí domu nebo jejich vzhledu, je nájemce povinen a oprávněn vyžádat si rovněž souhlas všech spoluvlastníků domu.
10. Nájemce a osoby které spolu s ním užívají nebytový prostor, odpovídají za veškeré škody které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob. Vznikne-li pronajímateli škoda nebo mu hrozí značná škoda, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Odstoupením zaniká smlouva o nájmu k prvnímu dni následujícího měsíce, kdy písemný projev vůle o odstoupení ze strany pronajímatele je doručen nájemci.
11. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li nájemce toto ujednání, má pronajímatel právo od této smlouvy písemně odstoupit, přičemž odstoupením zanikne smlouva o nájmu k prvnímu dni následujícího měsíce poté, co písemný projev vůle pronajímatele o odstoupení je doručen nájemci.
12. Nájemce se zavazuje:
 - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů a to v každém ročním období
 - b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - c. nebytové prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností,
 - d. dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
 - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých nebytových prostor.
13. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.

14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.
Nájemce se zavazuje zejména:
- dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinnosti vyplývající z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. v platném znění o požární ochraně a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
 - dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
 - v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
 - zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
 - zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN,
 - při nájmu dodržovat ustanovení zák. o péči o zdraví lidu č. 20/1966 Sb., zejména si vyžádat, je-li to zapotřebí, závazný posudek orgánů hygienické služby, vč. dodržování požadavků hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání nebytových prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
16. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli prodej podniku nebo jeho části dle ust. § 476 a násl. zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

čl. V.

Nájemné a služby

1. Roční úhrada za užívání výše uvedených nebytových prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.
- | | |
|--|----------------|
| Roční nájemné za užívání nebytových prostor činí | 172.440,00 Kč. |
| Měsíční nájemné ze užívání nebytových prostor činí. | 14.370,00 Kč. |
| Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem | 2.800,00 Kč. |
| Měsíční pronájem inventáře dle evidenčního listu činí celkem | 5,00 Kč. |
| Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku | 17.175,00 Kč. |
- Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se platí v měsíčních splátkách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Ostrava, č.ú. [REDAKCE] var. symbol 1823603003.
- Prodlení s placením za dobu delší 1 měsíce může být důvodem pro dání výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního měsíce kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným

statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce písemně uvědomen, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění.

Nájemce je povinen doplatit za období od prvního měsíce kalendářního roku do měsíce, ve kterém k navýšení nájemného došlo, částku, o kterou bylo měsíční nájemné navýšeno násobenou počtem uplynulých měsíců. Doplatek je splatný spolu s prvním navýšeným běžným nájemným.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku druhého kalendářního roku nájmu.

3. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.

čl. VI.

Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 2. měsíc trvání nájemního vztahu bude oproti čl. V. odst. 1 této smlouvy nájemné činit 100,00 Kč na m² za rok, tzn. 798,00 Kč za nebytový prostor za měsíc.
2. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději v poslední pracovní den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný pracovník.
3. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v nebytových prostorách je povoleno jen s písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
4. K podpisu technického zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce dává tímto souhlas, aby v případě nedodržení dohodnutého finančního plnění (úhrada nájemného vč. služeb spojených s užíváním nebytového prostoru, případně jiná plnění v návaznosti na užívání nebytového prostoru) vyplývajícího z této smlouvy, byly zveřejněny jeho osobní údaje v rozsahu:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, bydliště nebo místo podnikání, výše dlužné částky a důvod vzniku pohledávky,
 - b. u právnických osob název firmy, sídlo, IČ, výše dlužné částky a důvod vzniku pohledávky.

Před zveřejněním pronajímatel nájemce upozorní na zveřejnění a poskytne mu přiměřenou lhůtu k úhradě dluhu.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1. 10. 2012.
2. Změnu obsahu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného pod bodem V/2 této smlouvy, jinak je tento právní úkon neplatný. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zák. č. 116/1990 Sb. a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

5. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního úkonu, tj. rozhodnutí o záměru pronájmu nebytového prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu nebytového prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.

Příloha: výpočtový list
předávací protokol NP

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: _____ 2012

Místo: Ostrava – Moravská Ostrava

Ing. Ivona Vaňková
vedoucí odboru majetkového

Za LAER - správa domů, s. r. o.

Datum: 7./8. 2012

Místo: Ostrava – Moravská Ostrava

jednatel