

--S m l o u v a
o nájmu nebytových prostor

OBH-II-NSNP-2002-17

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

Pronajímatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
se sídlem Prokešovo nám. 8, 729 29 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ: 00845451
zastoupený na základě mandátní smlouvy realitní kanceláří LAER, v.o.s.

Bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Ostrava, a.s.
Č. účtu: [REDACTED]
VS správce: 2922160501

dále jen „pronajímatel“

Nájemce: KOUBOVÁ Květoslava
Sídlo: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
Bankovní spojení:
Číslo účtu:

dále jen „nájemce“

uzavřeli dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v budově č.p. 1889 ul. Bráfova č.or. 4 v podlaží 1.PP v Ostravě, která je ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě realitní kanceláře LAER, v.o.s., Verdunská 17, Moravská Ostrava.
2. Záměr pronajmout nebytový prostor uvedený v odstavci 1 byl vyvěšen na úřední desce Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 24. 5. 2002 do 10. 6. 2002. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 4386/60 ze dne 24. 7. 2002 nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené budově o celkové výměře 121,46 m² sestávající z těchto místností:

Účel:	místnosti:	plocha v m ²
ateliér		30,53
ateliér		13,09
ateliér		66,26

sklad	6,30
soc.zařízení	2,53
zádveři	2,75

3. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Nájem ze strany pronajímatele lze ukončit v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou pouze z důvodu uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb.. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou lze nájemní smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu. Vypovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení vypovědi.
5. Ohroží-li nájemce svou činností v nebytových prostorách dobré jméno pronajímatele, je tento oprávněn vypovědět nájemce s jednoměsíční vypovědní lhůtou.

II.

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účely: **atelier pro výtvarnou činnost.**
2. Shora uvedené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání.
Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav je uveden v předávacím protokole.
Nájemce byl informován o tom, že předmětné nebytové prostory jsou dosud stavebně určeny jako atelier.
Žádost o povolení stavebních úprav nebo udržovacích prací, případně žádost o změnu účelu užívání podá nájemce. Veškeré náklady vyplývající z nájemcem požadované změny účelu užívání nebytových prostor hradí nájemce.
Tato dohoda se považuje současně za dohodu ve smyslu § 58 odst.3 stavebního zákona č.50/1976 Sb. v platném znění.
Případná další změna účelu užívání musí být předem schválena pronajímatelem a podle stavebního zákona stavebním úřadem.
V případě ukončení nájmu pronajímatel není povinen uhradit nájemci finanční prostředky vynaložené na změnu nebytových prostor domu, pokud se nedohodnou jinak.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nebytových prostor znám. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav je uveden v zápise o předání a převzetí nebytových prostor. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami pronajatých nebytových prostor v rozsahu uvedeném ve vyhl. č. 258/1995 Sb.. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami nebytových prostor i nad rámec této vyhlášky (např. opravy, případně zasklívání výkladců a vstupních dveří, veškeré opravy zařizovacích předmětů, výměnu podlahových krytin). Ve sporných případech bude oprava provedena na základě samostatné dohody.
5. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s opravami budovy, v níž se nacházejí pronajímané nebytové prostory a nájemce je povinen bez zbytečných odkladů oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a

jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.

6. Pronajimatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem, termín prohlídky pronajimatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu, pokud se tato neuskuteční v provozních hodinách provozovny.
7. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých prostorách stavební úpravy jen s písemným souhlasem pronajimatele a výlučně na svůj náklad.
Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajimatele 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 pronajimatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s odborem kultury Magistrátu města Ostravy.
8. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou podnikatelskou činností na majetku pronajimatele.
9. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele.
10. Nájemce se zavazuje:
 - dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody
 - nebytové prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností
 - dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem
 - vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých nebytových prostor
11. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu.
12. Pronajimatel 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 0300 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

III.

1. Roční úhrada za užívání těchto 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 **18750,- Kč**

Měsíční nájemné ze užívání nebytových prostor činí **1563,- Kč**

Měsíční záloha na služby činí **300,- Kč**

Měsíční úhrada nájemného za užívání nebytových prostor vč. zálohy na služby je splatná nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele č. [REDACTED] a. symbol 1889160401.

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 a zálohy za služby zvýšit od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce písemně uvědomen formou dodatku ke smlouvě 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. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku druhého kalendářního roku nájmu.

IV.

Zvláštní ustanovení:

1. 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.

2. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v nebytových prostorách je povoleno jen s písemným souhlasem správce domu. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
3. Pronajímatel dává tímto souhlas k podpisu technického zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad a prohlašuje, že o částku technického zhodnocení budovy nebude zvýšena vstupní cena dlouhodobého majetku.

V.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1. 8. 2002.
2. Změnu obsahu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného pod bodem III/2 této smlouvy, jinak je tento právní úkon neplatný.
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 po jednom obdrží nájemce, správce a pronajímatel.

Příloha: výpočtový list
předávací protokol NP

V Ostravě dne: 1. 8. 2002



.....
pronajímatel



.....
nájemce

V Ý P O Č T O V Ý L I S T n á j m u p l a t n ý o d 08.2002

Vlastník SMO MO MDR. OSTRAVA
 Správce LAER, v.o.s.
 Puchmajerova 9
 702 00 Moravská Ostrava
 Tel.:

IČ vlastníka 00845451
 IČ správce 00000000
 DIČ správce -
 Banka KB Ostrava
 Účet č. [REDACTED]

Nebytový prostor č.: 102
 Var.symbol: 1889160401

BRAFOVA 1889.00/4
 Ostrava

Nájemce KVETOSLAVA KOUBOVA

702 00 Ostrava
 okres: Ostrava
 IČ : 65872762
 RČ : [REDACTED]

Peněžní ústav:
 číslo účtu :
 Specif.symbol:
 Telefon :
 Fax :

Směrné číslo (vodné) : 0046

Počet osob : 1

Účel nájmu :	Celková plocha	Cena za m2 za rok	Roční nájemné	Započítat. podl. plocha ÚT	TUV
ATELIÉR OSTATNÍ					
ateliér	30.53	0.00	0.00	0.00	0.00
ateliér	13.09	0.00	0.00	0.00	0.00
ateliér	66.26	0.00	0.00	0.00	0.00
sklad	6.30	0.00	0.00	0.00	0.00
soc.zařízení	2.53	0.00	0.00	0.00	0.00
zadveři	2.75	0.00	0.00	0.00	0.00
Počet místností 4	Podlaží 0	121.46	18750.00	0.00	0.00

Měsíční nájemné

Nájemné 1563.00

Měsíční platby na služby

1563.00

Vodné a stočné 300.00

300.00

Celkem nájemné a služby měsíčně

1863.00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.
 PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVADĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU!
 V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

V Ostravě dne 1.8.2002

.....
 Nájemce

.....
 Pronajímatel