

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NP/OM/2016/001

uzavřená podle ustanovení §§ 2201 - 2234 a ustanovení §§ 2302 – 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Ing. Jindřichem Kotasem, vedoucím odboru majetkového, zmocněným k podpisu této smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 1451 RMOb1418/27/15 ze dne 22. 12. 2015

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: XXXX
Číslo účtu: XXXX
VS: 1222601005

dále jen pronajimatel

a

Občanské sdružení PANT

Nábřeží 1272/2A, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava
zastoupené [REDACTED]

IČ: 226 67 393
DIČ: XXXX
Peněžní ústav: XXXX
Číslo účtu: XXXX
VS:

dále jen nájemce

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru - jednotky č. 1222/901 v budově č. p 1222, ul. Čs. legií č. or. 22 v 1. nadzemním podlaží po nájemci Janě Buchtové, která je ve vlastnictví městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě oddělení správy majetku. Budova je ve vlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků domu Čs. legií 22, se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Čs. Legií 22/1222, PSČ 702 00
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1. byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 8. 6. 2015 do 25. 6. 2015 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0572/RMOB1418/10/15 ze dne 8. 4. 2015.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení rady č. 1451/RMOB1418/27/15 ze dne 22. 12. 2015 nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově v celkové výměře 314, 11 m² sestávající z těchto místností:

Místnosti č.:		plocha v m ²
01,02	2	113, 50
03	1	22, 77
04,05	2	44, 29
06	1	51, 41
07,08,09	3	82, 14

na dobu: určitou 5 let od 15. 1. 2016 do 15. 1. 2021.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nebytový prostor bude nájemce užívat následovně:

- 1.1. Místnosti 06 a polovina z místností 07, 08, 09 o velikosti podlahové plochy 93, 68 m² (dále jen „**prostor 1**“) bude užívat k podnikání v rámci své vedlejší hospodářské činnosti.
- 1.2. Místnosti 01, 02, 03, 04, 05 a polovina z místností 07, 08, 09 o velikosti podlahové plochy 220, 43 m² (dále jen „**prostor 2**“) nebudou užívány k podnikání.

Prostor 1 a prostor 2 dále společně také jen jako „**prostor**“.

2. Účelem nájmu:

- a) v prostoru 1 bude kavárna + zázemí kavárny
- b) v prostoru 2 bude kulturně vzdělávací centrum neziskového charakteru

Účel nájmu provozovaný nájemcem v prostoru 1 a prostoru 2 dále společně také jen jako „**účel nájmu**“.

3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo 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.

4. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

čl. III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté 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 prostor do nájmu ve stavu, který je způsobilý ke smlouvenému účelu nájmu, avšak prostor 1 je stavebně určen k účelu užívání jako Nájemce se zavazuje, že požádá příslušný stavební úřad o změnu v užívání stavby. Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na kavárnu a kulturně vzdělávací centrum.
- Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání, hradí nájemce.
- Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání hradí nájemce.
 - 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 změna pronajatého prostoru (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednána samostatnou písemnou dohodou.
4. K technickému zhodnocení prostoru nebo jeho části provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda. Smluvní strany se dohodly, že se pronajímatel může podílet na vynaložených nákladech na zhodnocení prostoru majícího povahu jeho technického zhodnocení, a to až po jejich vynaložení (provedení technického zhodnocení). Bude-li se pronajímatel podílet na vynaložených nákladech, dohodly se smluvní strany, že tato výše bude vždy stanovena dohodou stran, nejvýše však do 80 % vynaložených nákladů. Nezbytným předpokladem pro úhradu vynaložených nákladů je, že pronajímateli nebo jeho zástupci bude umožněna prohlídka zhodnocených prostor a budou mu doloženy všech doklady a faktury, z nichž vyplývá výše celkových vynaložených nákladů na technické zhodnocení, na nichž se má pronajímatel spolupodílet. Technické zhodnocení, na němž se bude pronajímatel spolupodílet, musí odpovídat cenám v místě a čase obvyklým. Nedohodnou-li se strany na výši úhrady vynaložených nákladů za technické zhodnocení prostoru, platí, že náklady na jeho technické zhodnocení nese v plné výši nájemce, přičemž smluvní strany si výslovně sjednávají, že nájemce nemá po ukončení nájmu nárok na jejich úhradu nebo jejich část.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám. Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu ze dne 28.7. 2016. [REDACTED]
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování prostoru v rozsahu, který je definován v pravidlech PRA 2015-01 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů, které nejsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. 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 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 pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
9. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
10. 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. pronajaté prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností.
 - d. dbát na to, aby užíváním pronajatých 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 prostor.
11. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadu ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
12. 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:
 - a. 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. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
 - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
 - c. 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,
 - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
 - e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých 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.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.



čl. IV.

Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých 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.

Výše nájemného je dohodnuta následovně:

- a) Roční nájemné za užívání pronajatých prostor 1 činí 121 784 Kč (tj. 1 300 Kč/m²/rok).
Měsíční splátka ročního nájemného činí 10 149 Kč
- b) Roční nájemné za užívání pronajatých prostor 2 činí 132 258 Kč (tj. 600 Kč/m²/rok).
Měsíční splátka ročního nájemného činí 11 022 Kč.

Nájemné za prostor 1 prostor 2 společně dohromady jako „nájemné“

Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem 510 Kč.
Měsíční pronájem inventáře činí dle evidenčního listu celkem 227 Kč.

Nájemné, pronájem inventáře a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku 21 908 Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí v měsíčních splátkách/platbách 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. [REDACTED] r. symbol 1222601005.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předešlý kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
3. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v pravidlech PRA 2015-01 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.
4. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

čl. V.

Skončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že skončení nájmu založeného touto smlouvou výpovědi se bude řídit obecnými ustanoveními o skončení nájmu a touto smlouvou a zároveň tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2312 občanského zákoníku týkající se výpovědi části předmětu nájmu, konkrétně části označené v této smlouvě jako prostor 1, které slouží k hospodářské činnosti - podnikání nájemce.
2. Nájem na dobu určitou má pronajímatel i nájemce právo vypovědět písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Ohrozi-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě a užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí

MORAVSKÁ OSTRAVA !!!

MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem 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 jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.

Příloha: pravidla PRA 2015-01
výpočtový list
předávací protokol NP

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 22.12.2015

Místo: 6.11.2015

Ing. Jindřich Kotas
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce – Občanské sdružení PANT

Datum: 22.12.2015

Místo: 6.11.2015

předseda



Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 601
ČS.LEGIÍ 1222/22, Ostrava

Platný od: 15.01.2016

na základě smlouvy č. NP/OM/2016/01

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory knihkupectví
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 0 Plocha m2: celková započitatelná otápěná
314.11 0.00 0.00

Najemce objektu: 00-00-1222 -601-04
Občanské sdružení PANT
(IČ 22667393)

Vlastník objektu:
SMO MOb MOaP Ostrava
(IČ 00845451)

č.ú. 

Složka	Úhrada
N Pronájem inventáře	227.00 Kč
N Smluvní nájem	2618.00 Kč
Z Voda	500.00 Kč
Z Komíny	10.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

1222601005

Celkem k úhradě měsíčně

3355.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
plynový kotel DAGAS 02-24C	1.00	01.11.2011	27180.00 Kč	10.00	10.00	227.00 Kč

Celkem za zařizovací předměty:						227.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

Číslo účtu: 1451/50001418/27/15 ze dne 22.12.2015 - nový pronájem.

vytvořil

převzal

SSB

Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 601

ČS.LEGII 1222/22, Ostrava



Platný od: 16.03.2016

na základě smlouvy č. NP/OM/2016/01

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory knihkupectví
 Pro vyúčtování je evidováno - osob: 0 Plocha m2: celková započitatelná otápěná
 314.11 0.00 0.00

Nájemce objektu: 00-00-1222 -601-04

Občanské sdružení PANT

(IČ 22667393)

Vlastník objektu:

SMO MOB MOaP Ostrava

(IČ 00845451)

č.ú. 

Složka	Úhrada
N Pronájem inventáře	227.00 Kč
N Smluvní nájem	21171.00 Kč
Z Voda	500.00 Kč
Z Komíny	10.00 Kč

Tento variabilní
symbol uvádějte
při každém plat.
stýku s námi.

1222601005

Celkem k úhradě měsíčně 21908.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
plynový kotel DAGAS 02-24C	1.00	01.11.2011	27180.00 Kč	10.00	10.00	227.00 Kč

Celkem za zařizovací předměty: 227.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

Janaseni N. 1451/RM00141*/1/18 ze dne 23.12.2011 - nový pronájem.

.....
vystavil.....
převzal