

Smlouva o nájmu nebytových prostor ev.č.: 8690717001

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi dále uvedenými smluvními stranami:

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Ostrava
se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
IČO: 00845451
DIČ: CZ 00845451 (plátce DPH)

městský obvod Vítkovice

Mírové náměstí č. 1, 703 79 Ostrava-Vítkovice
zastoupený starostou panem Petrem Dlabalem
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Ostrava
Číslo účtu: 19 - 1649309349/0800
variabilní symbol: 8690716001

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **PALSTAV stavitelství s.r.o.**

sidlo: J. Matuška 20/8, Ostrava-Dubina, 70030
IČO: 27849384
DIČ: CZ27849384 (plátce DPH)

(dále jen nájemce) na straně jedné

uzavírají tuto nájemní smlouvu

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory, níže uvedené, nacházející se v budově č.p. 778, zastavěná plocha a nádvoří, stojící na pozemku parc.č. 688/4, k.ú. Vítkovice, na ul. Šalounova 18 v Ostravě-Vítkovicích v přízemí, se kterými je pronajímatel oprávněn nakládat jako vlastník.

Celková výměra nebytových prostor : 122,00 m².

(dále jen předmět nájmu)

2. 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 kancelářské účely**.

OSTRAVA!!!
VÍTKOVICE

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá po vzájemné dohodě na dobu neurčitou od 1.2.2017.
2. Nájemní poměr zanikne dohodou smluvních stran nebo za podmínek uvedených v občanském zákoníku.
3. Výpovědní lhůta se stanovuje na tři měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi.
4. Dále se jako zvláštní důvod výpovědi pronajímatele nájemci sjednává důvod spočívající v tom, že nájemce nesmí parkovat motorová vozidla na pozemku p.č. 688/4, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, který je ve vlastnictví SMO MOB Vítkovice a přiléhá k budově, v níž se nebytové prostory nacházejí. V případě, že nájemce poruší tuto povinnost, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní lhůta se také v tomto případě stanovuje tři měsíce.

IV. Úhrada nájemného a záloh na služby

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

Nájemné bez zálohových plateb na poskytované služby v souvislosti s nájmem nebytových prostor činí 93 600,00 Kč/rok, tj. 7 800,00 Kč/měsíc.

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

- zálohové platby vodné a stočné	2 400,00 Kč/rok, tj.	200,00 Kč/měsíc,
- zálohové platby komíny	480,00 Kč/rok, tj.	40,00 Kč/měsíc,
- zálohové platby osvětlení	12 000,00 Kč/rok, tj.	1000,00 Kč/měsíc,

Celkové nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor tedy činí celkem 108 480,00 Kč/rok, tj. 9 040,00 Kč/měsíc.

(dále jen nájemné)

2. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel v termínech dle platné legislativy písemně. Nedoplatky z vyúčtování zálohových splátek jsou splatné do data uvedeného na faktuře. Přepjatky vzniklé z vyúčtování budou využity a zúčtovány na úkor neuhrazeného nájemného, jinak se přeplatek vrací.
3. 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. **19-1649309349/0800**, variabilní symbol **8690717001**, nebo přímo v hotovosti na odboru komunálních služeb, dopravy a bytovém ÚMOB Vítkovice.
4. Nezaplatí-li nájemce úhradu za nájemné do stanoveného dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

5. 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.
6. **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.
7. Dle § 56a zákona č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o plnění osvobozené od daně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
2. 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.
3. 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.
4. 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

1. Nájemce prohlašuje, že převzal nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání.
2. Nájemce je povinen si zajistit všechny potřebné služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, které nezajišťuje pronajímatel a to včetně odvozu a zpracování odpadu.
3. Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy okolnosti, které by činily tuto smlouvu neplatnou.
4. 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.
5. Nájemce je povinen na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným orgánům a osobám vstup do pronajatých prostor.
6. 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 5 000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Hradit tyto náklady je povinen nájemce sám.

7. 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.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu, potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel.
9. Nájemce je povinen na své náklady udržovat a opravovat zařízení a vybavení nebytového prostoru, které si pořídil sám.
10. 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) na svůj náklad vybavit pronajaté prostory ručními hasícími přístroji a zajistit jejich kontrolu 1x ročně,
 - e) provádět v pronajatých prostorách 1x ročně kontrolu stavu plynových spotřebičů – údržba, čištění. Závady neprodleně ohlásit pronajímateli,
 - f) na svůj náklad provádět pravidelné periodické revize elektroinstalace (1x/5let), revize plynoinstalace a plynových zařízení (1x/3roky) a kontrol plynu (1x/ročně).
 - g) provádět pravidelně 1x ročně revize elektrického přenosného nářadí (prodlužovací šňůry, vaříče, oteplovací tělesa apod.) v souladu s ČSN 331600 a zjištěné závady odstraňovat na svůj náklad,
 - h) 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,
 - i) 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.
11. 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.
12. 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.

13. Nájemce je oprávněn provádět stavební změny nebytového prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s předpisy stavebního práva. Provede-li nájemce jakékoli změny se souhlasem pronajímatele či bez tohoto souhlasu, vzdává se tímto práva na náhradu nákladu na tyto investice do majetku pronajímatele a vzdává se také práva na náhradu bezdůvodného obohacení pronajímatele pro případ, že by takto došlo ke zhodnocení majetku pronajímatele. Nájemce nemá právo na tyto náhrady ani pro případ ukončení nájemního vztahu. Tato práva a povinnosti si takto upravují pronajímatel a nájemce v souladu se zákonnou zásadou dispozice v jejich nájemním vztahu.
14. 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.
15. Nájemce je oprávněn provádět stavební změny nebytového prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s předpisy stavebního práva. Provede-li nájemce jakékoli změny se souhlasem pronajímatele či bez tohoto souhlasu, vzdává se tímto práva na náhradu nákladu na tyto investice do majetku pronajímatele a vzdává se také práva na náhradu bezdůvodného obohacení pronajímatele pro případ, že by takto došlo ke zhodnocení majetku pronajímatele. Nájemce nemá právo na tyto náhrady ani pro případ ukončení nájemního vztahu. Tato práva a povinnosti si takto upravují pronajímatel a nájemce v souladu se zákonnou zásadou dispozice v jejich nájemním vztahu.

VII. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemným dodatkem.
2. 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 tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují obě smluvní strany svým podpisem.
3. 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.
4. Není-li stanoveno jinak, platí pro vztahy vyplývající z této smlouvy, či vzniklé z tohoto nájemního poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku.
5. O záměru pronajmout nebytové prostory rozhodla Rada ÚMOB Vítkovice na své 62. schůzi, konané dne 7.12.2016, usnesením č. 1561/RMOB-Vit/1418/62.
6. Vyhlášení záměru podle § 39 zákona č. 128/2000 Sb. v úplném znění pronajmout nebytové prostory bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMOB Vítkovice od 9.12.2016-27.12.2016.
7. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada ÚMOB Vítkovice na své 65. schůzi, konané dne 18.1.2017, usnesením č. 1628/RMOB-Vit/1418/65.
8. Tato smlouva je sepsána ve třech výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a z nichž obdrží nájemce jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

Statutární město Ostrava
městský obvod Vítkovice

Příloha: katastrální snímek

V Ostravě dne

V Ostravě dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Petr Dlabal

starosta

Milan Palica

nájemce