



## Smlouva o nájmu nebytových prostor NP-OBH-2008-0011

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, Ostrava, PSČ 729 29  
IČ: 00845451  
zastoupené [redacted] vedoucí oddělení správy  
a údržby domovního a bytového fondu  
Bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Ostrava, a. s.  
Č. účtu: [redacted]  
VS: 0633628002  
dále jen „pronajímatel“**

**Nájemce: Všeobecná zdravotní pojišťovna České Republiky  
se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3  
zastoupená ředitelem Krajské pobočky VZP ČR pro Moravskoslezský  
kraj panem [redacted]  
IČ: 411 97 518  
DIČ: CZ41197518  
Bankovní spojení: GE Money Bank, a.s., pobočka Ostrava  
Č. účtu: [redacted]**

**Adresa doručování:  
Sokolská tř. 1/267, 702 00 Ostrava  
dále jen „nájemce“**

uzavřeli dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

### I. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v budově č.p 106, ul. 28. října 18 v 1. NP, jednotka číslo 106 905 a jednotka číslo 106 906, v Ostravě – Moravské Ostravě, která je ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě odboru bytového hospodářství.  
Budova je ve spoluvlastnictví všech členů Společenství pro dum 28. října 106/18, IČ: 26860538.
2. Záměr pronajmout nebytový prostor uvedený v odstavci 1. byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 12. 12. 2005 do 3. 1. 2006 v souladu

s usnesením rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 4006/52 ze dne 15.12.2008.

## II.

### Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení rady č. 2017/29/08 ze dne 29. 5. 2008 nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené budově – jednotka č. 106/905 o celkové výměře **18,5 m<sup>2</sup>** a jednotka č. 106/906 o výměře **112,1 m<sup>2</sup>** sestávající z těchto místností:

Účel:	místnosti:	plocha v m <sup>2</sup>
<b>jednotka č. 106/905:</b>		
sklad	1	10,4
vstup	1	6,9
WC	1	1,2
<b>jednotka č. 106/906:</b>		
vstup	1	12,9
přízemní sklad	1	40,3
denní místnost	1	57,3
umývárna	1	1,6

na dobu:

neurčitou od **1. 12. 2008.**

2. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy .
3. Nájem ze strany pronajímatele lze ukončit v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou pouze 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. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. 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 následujícího po doručení výpovědi.
5. Nájemce může ukončit nájem sjednaný na dobu neurčitou 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.

## III.

### Údaj o předmětu podnikání

1. Předmětem činnosti v provozovně umístěné v nebytovém prostoru jež je specifikován v článku I. této smlouvy je **sklad**.
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.

#### IV.

#### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účely: sklad, v souladu se stavebním určením. Předmětné nebytové prostory jsou stavebně určeny jako: sklad.
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 protokolu ze dne 1. 12. 2008.
3. Pokud nájemce hodlá změnit účel užívání, provést stavební úpravy nebo udržovací práce, je povinen vyžádat si k tomuto souhlas pronajímatele a schválení stavebním úřadem. Pronajímatel pak tuto skutečnost projedná se společenstvím. Žádost o povolení stavebních úprav nebo udržovacích prací a o změnu účelu užívání podává nájemce. Veškeré náklady jež vzniknou v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání, stavebními úpravami nebo udržovacími pracemi nebytových prostorů hradí nájemce. Pokud jde o stavební úpravy, pronajímatel dává svůj souhlas na základě dohody obou stran, ve formě samostatné smlouvy pro stavební úpravy a ve formě dodatku k nájemní smlouvě pokud jde o změnu účelu užívání stavby bez současného provádění stavebních úprav. Tato dohoda se považuje současně za dohodu ve smyslu stavebního zákona v platném znění.

Případná další změna účelu užívání musí být předem schválena pronajímatelem a podle stavebního zákona i stavebním úřadem.

V případě ukončení nájmu, není pronajímatel povinen uhradit nájemci finanční prostředky vynaložené na změnu nebytových prostorů domu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajimaných nebytových prostorů znám. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav je uveden v zápise o předání a převzetí nebytových prostorů. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením.
5. 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 této vyhlásky. Nájemce

se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady drobné opravy nebytového prostoru. Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu se považuje oprava, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč.

Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na vlastní náklad opravu výkladu (výkladu) a vstupních dveří do nebytového prostoru, k nátěrům oken, dveří, výkladu (výkladu), 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.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
7. 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.
8. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých prostorách stavební úpravy jen s písemným souhlasem pronajímatele a výlučně na svůj náklad. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkon, 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 odborem kultury Magistrátu města Ostravy. Než pronajímatel rozhodne o požadavku nájemce, projedná jeho žádost se společenstvím vlastníků jednotek v domě.
9. Nájemce a osoby které spolu s ním užívají nebytový prostor, odpovídají za veškeré škody které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku spoluvlastníků budovy. 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.
10. 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.
11. Nájemce se zavazuje:
  - \* zajistit úklid a schůdnost chodníku, přístupových cest, včetně venkovních schodů a to v každém ročním období v rozsahu stanoveném předpisy a nařízeními obecního úřadu
  - \* 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

12. 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.

13. 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 vě, 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 objektu a prostoru, 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 revízi 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 orgánu hygienické služby, vě, dodržování požadavku hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí.

14. 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.

## V.

### Nájemné a služby

1. Roční úhrada za užívání těchto nebytových prostor ( t.j. 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 ..... **39.180,- Kč**

Měsíční nájemné ze užívání nebytových prostor činí..... **3.265,-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 č.

..... variabilní symbol **0106607004**.

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 kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce písemně uvědoměn 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 uplynulo od prvního měsíce tohoto kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.  
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.

## VI. 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. K odpisu technického zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
4. 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
  - u fyzických osob jméno a příjmení, bydliště, výše dlužné částky a důvod vzniku pohledávky
  - u právnických osob název firmy, sídlo, IČ, výše dlužné částky a důvod vzniku pohledávky.

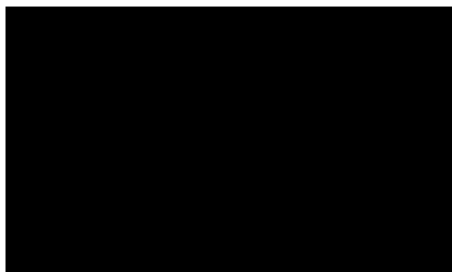
Před zveřejněním pronajímatel nájemce upozorní na zveřejnění a poskytne mu přiměřenou lhůtu k úhradě dluhu.

## VII.

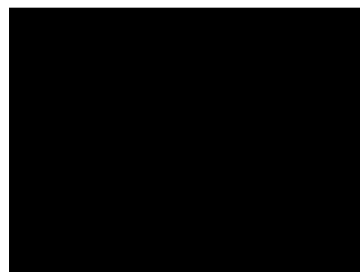
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem **1. 12. 2008**.
2. Změnu obsahu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného pod bodem III 2 této smlouvy, jinak je tento právní úkon neplatný. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zak. č. 116/1990 Sb. a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce, správce a pronajímatel.

Příloha: výpočtový list  
předávací protokol NP

V Ostravě dne: .....



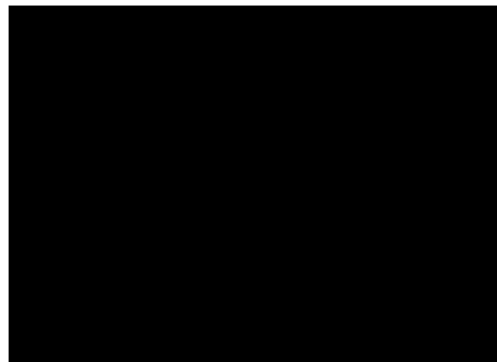
pronajímatel



nájemce



ředitel KP pro MČ



# Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 607  
28.ŘÍJNA 106/18, Ostrava

Platný od: 01.12.2008

na základě smlouvy č. OBH-NP-2008-11

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory sklad ostatní

Pro vyúčtování je evidováno - osob:	1	Plocha m2:	celková	přepočtená	otápěná
			112.10	112.10	0.00

Nájemce objektu: 00-00-0106 -607-04

**Všeobecná zdravotní pojišťovna**  
( IČ 41197518 )

Vlastník objektu:

**SMO MOb MOaP Ostrava**

Složka

Úhrada

N Smluvní nájem

3265.00 Kč

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

**0106607004**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**3265.00 Kč**

## Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Rodné číslo	Přihlášen
-------	-------	-------------	-----------

Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.

vystavil

platil