

4.7.4.32/2002/315

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

Pronajímatel : **Město Ostrava, Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, se sídlem Prokešovo nám. 8, Mor. Ostrava, PSČ 729 29**
zastoupené realitní kanceláří LAER, v.o.s.
IČO 00300969
bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Ostrava, a. s.
č. ú [redacted]
VS správce 45203
dále jen "pronajímatel"

Nájemce : P [redacted] S [redacted]
trvale bytem/se sídlem: [redacted]
IČO/R.Č.
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. 370 ul. **Nádražní** č.or.102, v podlaží 1.NP v Ostravě, která je ve vlastnictví Města Ostravy, Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě realitní kanceláře LAER, v.o.s., Verdunská 17, Moravská Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení obvodní rady Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 2186/40 1) a ze dne 29.4.1997 nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené budově o celkové výměře 78,3 m² sestávající z těchto místností:

účel:	místnosti:	plocha/m ²
prodejna vč. výkladců		28.66
sklady		46.60
soc.zařízení a chodba		3.04

na dobu: XXXXXX do nebo
a) určitou od do
b) neurčitou od 15.3.1997

3. Pronajímatel předá - předal nájemci výše uvedené nebytové prostory do užívání dne 15.3.1997
Nájemné bude účtováno
- a) ode dne 15.3.1997 (viz bod I/2 a, b)
nebo
XXXXXXXX
- b) ode dne (lhůty stanovené v bodě II/2b)
4. 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 případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou lze nájemní smlouvu vypovědět z jakýchkoliv důvodů.
Výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Ohrozí-li nájemce svou činností v nebytových prostorách dobré jméno pronajímatele, je tento oprávněn vypovědět nájemce s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

II.

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účely svého předmětu podnikání, jako: prodej potravin
2. Shora uvedené nebytové prostory
- a) jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání nebo
- b) nájemce upraví vlastním nákladem v rozsahu uvedeném v soupise, který je nedílnou součástí této smlouvy a to ve lhůtě do stanovených v této smlouvě nebo v její příloze, která je její nedílnou součástí, a to ve lhůtě do ...XXXXXX.
Tato lhůta je splněna právní mocí kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání stavby.
Nebude-li lhůta uvedená v tomto bodě dodržena, dohodly se obě strany na smluvní pokutu, kterou je povinen platit nájemce pronajímateli za dobu od marného uplynutí lhůty do právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání stavby, a to ve výši nájmu stanoveného touto smlouvou.
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 k ...XXXXXX.....
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 pronajmutých nebytových prostor v rozsahu uvedeném ve vyhl. č. 258/1995 Sb.. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami nebytových prostor i nad rámec této vyhlášky. Ve sporných případech rozhodne pronajímatel.
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. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem, termín prohlídky pronajímatel 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 pronajímatele a výlučně na svůj náklad. 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 odborem kultury Magistrátu města Ostravy.
8. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou podnikatelskou činností na majetku pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje:
 - zabezpečit vlastním nákladem odvoz svého komunálního odpadu
 - zajistit úklid a schůdnost chodníku přiléhajícího k objektu čp. 370
 - 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. 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 pravomoce 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., ve znění zákona č. 425/1990 Sb., č. 40/1994 Sb. a 203/1994 Sb. 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 (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 103.848,-Kč

Měsíční nájemné za užívání nebyt. prostor činí ... 8.654,-Kč

Měsíční záloha na služby činí ... 1.600,-Kč

Měsíční úhrada nájemného za užívání nebyt. prostor vč. zálohy na služby je splatná nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí na účet pronajímatele var. symbol 4520368.

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 uvědoměn 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.

V.

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.
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 27.5.1997

