



Smlouva o nájmu prostoru služebního podniku č. NP/OM/2015/030

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. 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. 4401/RMOB1014/68/14 ze dne 28. 1. 2014

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (příplatek DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
VS: 0544645001

dále jen pronajímatel

a

ATOS spol. s r. o.

IČ: 180 55 761
DIČ: xxxx
Peněžní ústav: xxxx
Číslo účtu: xxxx
VS:

dále jen nájemce



Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostorů sloužících podnikání (dále jen prostor) v budově č. p. 544, ul. Nádražní č. or. 168 v I. nadzemní části dležní v Ostravě - Přívoze, který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě oddělení správy majetku.
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1. byl schválen na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 29. 5. 2015 do 18. 6. 2015 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0143/15/OB1418/13/15 ze dne 21. 5. 2015.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení rady č. 0855/RMOB1418/15/15 ze dne 18. 6. 2015 nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově v celkové výměře 83,85 m² sestávající z těchto místností:

<u>místnosti:</u>	<u>plocha v...:</u>
prodejna	53,9
sklady	26,2
soc. zařízení, chodby	3,6

na dobu neurčitou od 1. 8. 2015.

2. Účelem nájmu je prodejna anténní a satelitní techniky, včetně prodej.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo jiným způsobem či podmínkami jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné duvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškodila zájmy pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této smlouvy musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláštním závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zápisu, jehož činnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddělení složka 825.

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. Shora uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke splněnímu účelu nájmu.
3. K technickému zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám (jedná se o pokračování v nájmu). Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu ze dne ____ 2015.
5. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování prostoru dle

- pravidel 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.
6. 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.
 7. 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.
 8. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
 9. 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.
 10. 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.
 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 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:
 - 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 objektu a prostoru, 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.
 12. 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.
 13. 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.
 14. 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 hraří nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Roční nájemné za užívání pronajatých prostor činí	83 850 Kč.
Měsíční nájemné činí	6 988 Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem	10 Kč.
Měsíční pronájem inventáře dle evidenčního listu činí celkem	286 Kč.
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	7 284 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. [REDAKCE] var. symbol 0544645001.

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 předchozí 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

Doba určitá

1. Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo vypovědět před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a 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.
2. Nájemce může vypovědět nájem ujednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby jen z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Ohrozí-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory



vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník.

Za každý den prodlení s předáním prostoru se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% sjednaného měsíčního nájemného za den.

Doba neurčitá

1. Nájem na dobu neurčitou 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. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod (např. 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.
2. Ohroží-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, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
3. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Za každý den prodlení s předáním prostoru se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% sjednaného měsíčního nájemného za den.

Čl. VI.

Ostatní ujednání

1. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědi ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu umístění a provozování výherních hracích přístrojů a jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. 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 útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté 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, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností, pronajímatel má v tomto případě právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době.

6. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinností nabývá dnem 1. 8. 2015.
2. Změnu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV, odst. 2 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
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
výpis z obchodního rejstříku

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: _____

Místo: Ostrava

Ing. Jindřich Kotas

vedoucí odboru majetkového

Za nájemce – ATOS spol. s r.o.

Datum: 27. 8. 2015 _____

Místo: Ostrava

jedenatel

