

S m l o u v a o nájmu nebytových prostor

OSM-III-NSNP-2006-1

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 na základě mandátní smlouvy realitní kanceláří ARES, s.r.o.,
provozovna Nádražní 195/996, 702 00 Ostrava - Přívoz.

Bankovní spojení: [REDACTED]
Č. účtu: [REDACTED]
VS správce: 1738160657

dále jen „pronajímatel“

Nájemce: Jméno a příjmení : Jiří Beitel

trvale bytem: [REDACTED]
IČ/datum narození 115 48 835 / [REDACTED]
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
Číslo telefonu: [REDACTED]

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.1738 ul. Partyzánské nám.č. or. 2, 3 v 1.NP po nájemci K [REDACTED] J [REDACTED] v Ostravě - Moravské Ostravě, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě realitní kanceláře ARES s.r.o.
2. Záměr pronajmout nebytový prostor uvedený v odstavci 1. byl zveřejněn na úřední desce Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 31.3.2006 do 19.4.2006.

II. Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení rady č. 4479/59 a) ze dne 11.5.2005 nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené budově o celkové výměře 198,15 m² sestávající z těchto místností:

Účel:	místnosti:	plocha v m ²
místnost	1	62,94 m ²
místnost	1	22,30 m ²
místnost	1	61,32 m ²
místnost	1	5,86 m ²
sklad	1	6,65 m ²
sklad	1	16,30 m ²
sklad	1	8,47 m ²
vstupní chodba	1	8,84 m ²
chodba	1	2,89 m ²
WC	1	1,22 m ²
umývárna	1	1,36 m ²

na dobu:

neurčitou od 1.6.2006.

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 důvodu uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou lze nájemní smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Ohrozí-li nájemce svou činností v nebytových prostorách dobré jméno pronajímatele je v tomto případě výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

III. Údaj o předmětu podnikání

Předmětem podnikání v provozovně umístěné v nebytovém prostoru jež je specifikován v článku I. této smlouvy je **montáž a prodej nábytku.**

Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV.

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účely: **prodejna drogerie** v souladu se stavebním určením. Předmětné nebytové prostory jsou stavebně určeny jako **prodejna drogerie**.
2. Pokud chce nájemce změnit účel užívání, provést stavební úpravy nebo udržovací práce, je povinen vyžádat si k tomu souhlas pronajímatele a schválení stavebním úřadem. Žádost o povolení stavebních úprav nebo udržovacích prací a o změnu účelu užívání podává nájemce. Veškeré náklady vyplývající z nájemcem požadované změny účelu užívání, stavebních úprav nebo udržovacích prací nebytových prostor hradí nájemce.

Pronajímatel dává svůj souhlas na základě dohody obou stran ve formě samostatné smlouvy pro stavební úpravy a ve formě dodatku k nájemní smlouvě pro změnu účelu užívání stavby bez současného provádění stavebních úprav.

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.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

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 pronajatých nebytových prostor v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami nebytových prostor i nad rámec této vyhlášky (např. opravy, případně zasklívání výkladců a vstupních dveří, veškeré opravy zařizovacích předmětů, výměnu podlahových krytin). Ve sporných případech bude oprava provedena na základě samostatné dohody.
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:
 - * zajistit úklid a schůdnost chodníku
 - * 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. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu.
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:

 - * 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 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
13. 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 (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.

Za užívání těchto nebytových prostor stanovila rada nájemné ve výši 100,--Kč/m2/rok po dobu 2 měsíců a následně 111.000,-- Kč/rok.

Měsíční záloha na služby činí --- Kč

Měsíční úhrada nájemného za užívání nebytových prostor vč.zálohy na služby je splatná nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele č. [REDACTED] var. symbol 1738160657 .

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 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.

VI.

Zvláštní ustanovení

1. Za 1. až 2. měsíc užívání činí nájemné 100,-- Kč na m² za rok.
2. 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.
3. 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.
4. Pronajímatel dává tímto souhlas k podpisu technického zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad a prohlašuje, že o částku technického zhodnocení budovy nebude zvýšena vstupní cena dlouhodobého majetku.

5. 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* ve zpravodaji Centrum nebo jiném periodickém tisku.

VII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem **1.6.2006**.
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 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: 27.5.2006

