

Smlouva
o nájmu nebytových prostor

OBH-II-NSNP-2003-10

uzavřena 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 nam. 8, Ostrava, PSČ 729 29
IČ: 00845451
zastoupené na základě mandátní smlouvy
Realitní kancelář LAER, v. o. s
Bankovní spojení: [redacted]
Č. účtu: [redacted]
VŠ správce: [redacted]

dále jen „pronajímatel“

Nájemce: ALPSPORT s.r.o.
trvale bytem/se sídlem : Heřmanice u Oder 63
IČ/RČ : 25835793
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Číslo telefonu:

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. 1795 ul. Tyršova č.or. 25 v podlaží 1.NP a 2.NP po nájemci ELLASS SPORT v Ostravě, která je ve vlastnictví Statutárního 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 Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 542/08 ze dne 30.04. 2003 nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené budově o celkové výměře 281,40 m² sestávající z těchto místností:

Účel:	místnosti:	plocha v m ²
prodejna	1	122,26
výloha	1	10,46
kancelář	1	4,29

úplata	7	37.14
ostatní - soci. zajištění	1	13.70
úplata	1	60.85
úplata	1	12.21

na dobu
neurčitou od 1.3.2003

- Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.
- Nájem ze smlouvy pronajímatele lze ukončit v případě nájemu smlouvy uzavřené na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou lze smlouvu ukončit výpovědí pracovní bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tři měsíce o prvním běžném pracovním dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- Ukáže-li nájemce svou činností v nebytových prostorách dobro jméno pronajímatele, je ním oprávněn vypovědět nájemce s jedním měsícem výpovědní lhůtou.

II.

- Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účely: prodejna sportovních potřeb, věřičin a informační služby v souladu se stavebním určením. Především nebytové prostory jsou stavebně určeny jako prodejna sportovních a turistických potřeb.
- Stavba určené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke užívání nebo obvyklému užívání. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav je uveden v předávacím protokolu.
- Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajmaných 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.
- Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udrčováním a drobnými opravami pronajmaných nebytových prostor v rozsahu určeném ve vyhl. č. 258/1993 Sb. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udrčováním a opravami nebytových prostor i nad rámec této vyhlášky (např. opravy, případně zaklívání vyfildaců a veniřaců dverí, veřkare opravy zařizovacích předmětů, výměna podlahových krytin). Ve spomných případech bude oprava provedena na základě samostatné dohody.
- Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s opravami budovy, v nř se nachazejí pronajmané 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 nepřímo vznikla pronajmané budově.

6. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem, nemluví pronajímatel oznámit nájemce 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 antenu stožár jakákoliv zařízení a předměty, zejména tiskací 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 foto projednat také s odborem kultury Magistrátu města Ostrovy.
8. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou podnikatelskou činností na majetku pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje:
- dodržet plány kanalizační řad při odvodu upotřebené vody
 - nebytové prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností
 - dbat 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 a úroveň komunálního odpadu.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z 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 napravy veš. 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 povinností vyplývající z §§ 5, 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 prostředky v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a veš. o tom doklady
- zajišťovat dodržováním bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu

- zajišťovat na své náklady údržbu a opravy související s instalací, včetně zajištění periodických kontrol v předepsaných termínech dle ČSN
- při nájmu dodržovat ustanovení zák. o péči o zdraví lidí č. 20/1965 Sb., zejména a vyzadat, je-li to zapotřebí, závazný posudek orgánů hygienické služby, ve dodržování požadavků hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí

13. Pronajmatel a najemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání nebytových prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat najemce a to na základě dohody s ostatními najemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi najemci, zajistí úklid společných prostor pronajmatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese najemce.

III

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 najemce sam přímo jejich dodavateli.

Roční nájemné za užívání nebytových prostor činí **196.980,- Kč**

Měsíční nájemné ze užívání nebytových prostor činí **16.415,- Kč**

Měsíční záloha na služby činí **220,- Kč**

Měsíční úhrada nájemného za užívání nebytových prostor včetně zálohy na služby je splatná nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajmatele č. [REDAKCE] vari. symbol [REDAKCE]

Podle s placením za dobu delší 1 měsíce může být důvodem pro daní vypovědi z nájmu ze strany pronajmatele.

2. Pronajmatel 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 najemce písemně uvědoměn formou dodávky 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 najemce spolu s běžným nájemným v poměrně vyšší odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pronajmatel je oprávněn zvýšit nájemné nejříve od počátku druhého kalendářního roku nájmu.

IV.

Začátek ustanovení:

1. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizene pronajímateli předat ve stavu s přihlednutím k obvyklému opořebení.
Předání se uskuteční nejpozději v posledním pracovní den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný pracovník.
2. Dízením peč. koček, hospodářských a jiných zvířat v nebytových prostorách je povoleno jen s písemným souhlasem správce domu. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
3. Pronajímatel dává tímto souhlas k podpisu technického zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklady a prohlašuje, že v tomto technickém zhodnocení budovy nebude myšlena vstupní cena dlouhodobého majetku.

V.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinností nabývá dnem 1.5.2003.
2. Změna obsahu smlouvy je možná pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případů 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: vypočtový list
předávací protokol NP

V Ostravě dne: 30.04.2003

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
městský obvod MOaP
zastoupený **L.A.E.R.** v.o.s. ②

pronajímatel

nájemce