



MMOPP00JCBR3

Smlouva
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
dle zákona č. 89/2012 Sb.

Pronajímatel : STAPRO SERVIS, a.s.
ul. 28.října 1142/168, Ostrava-Mariánské Hory
zapsaný v obchod.rejstříku Krajského soudu Ostrava, odd.B vlož.431
zastoupený [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)
IČ : 45192707 DIČ : CZ45192707
Bankovní spojení : Komerční banka Ostrava
[REDACTED]
ID datové schránky: 2engfbb

Nájemce : Statutární město Opava
sídlem : Horní nám. 382/69, 746 01 Opava
zastoupený

(dále jen nájemce)
IČ : 00300535 DIČ : CZ00300535
Bankovní spojení : Čs. Spořitelna [REDACTED]

I. Předmět nájmu :

Pronajímatel tímto přenechává nájemci do nájmu tyto prostory sloužící podnikání :

Místnost č.	posch.č.	plocha v m ²
garáž pro firemní vozidlo		
10	suterén	12,12

v budově č.p. 130 ležící na pozemku parc.č. 295, katastrální území Opava-město, obec Opava, Horní nám.49.

Pronájem těchto místností umožňuje rovněž užívání společných prostor – chodby, soc. zařízení.

II. Účel nájmu :

- Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti:
- Odstavení firemního vozidla, místnost pro provádění drobných oprav

III. Nájemné a ostatní náklady:

Nájemné se sjednává takto :

a) nájemné za garáž	měsíčně	2.292,- Kč
	tj. čtvrtletně	6.876,- Kč

b) za 1m ² podl.plochy dílny	ročně činí	1.100,- Kč
tj. za 12,12 m ²	ročně	13.332,- Kč
	tj. čtvrtletně	3.333,- Kč

c) úhrada nákladů za energii – elektrická energie, voda, teplo bude účtován paušál ve výši:

- elektřina	čtvrtletně	1.400,- Kč
- teplo	čtvrtletně	2.000,- Kč
- vodné	čtvrtletně	200,- Kč

Nájemné a ostatní náklady uvedené pod bodem : a), b), c) činí čtvrtletně

13.809,- Kč

Všechny ceny v této smlouvě jsou uvedeny bez DPH. Při fakturaci bude účtována DPH, a to dle platných právních předpisů.

Cenová doložka:

Úpravy cen nájemného maximálně do výše statistickým úřadem vyhlášené roční míry inflace, může pronajímatel beze změn platnosti smlouvy a změn platnosti výpovědní lhůty, provádět maximálně jedenkrát ročně a to k 1.4. běžného roku. Jiné změny cen související např. s podstatnými změnami nad 10 % cen na trhu s nájmem prostoru sloužícího podnikání v Opavě, lze provádět pouze po dohodě s nájemcem.

Do paušálu na elektřinu, vodné a stočné, teplo a související služby promítne pronajímatel zvýšení cen ihned poté, co takto učiní dodavatel služeb, médií. Zvýšení cen je před fakturací nutno oznámit písemně.

Splatnost nájemného a ostatních nákladů:

Nájemné a ostatní náklady uvedené pod body a), b), c) budou hrazeny nájemcem čtvrtletně, ve lhůtě splatnosti stanovené ve faktuře, vždy do 15-tého dne prvního měsíce daného čtvrtletí.

U faktur zasílaných poštou bude k fakturovaným částkám připočítáván manipulační poplatek, pokud nájemce o tuto službu požádá.

Způsob úhrady:

- bezhotovostní formou na účet u Komerční banky Ostrava uvedený na daňovém dokladu pronajímatele po vystavení faktury,.

Smluvní pokuta:

Při prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

Sjednání smluvní pokuty nemá vliv na odpovědnost za škodu a na její uplatňování a náhradu.

IV. Doba nájmu a ukončení nájmu:

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od: **1. 1. 2022**

Nájem může být ukončen dohodou stran, výpovědí či odstoupením pronajímatele od smlouvy.

Nájem sjednaný na dobu neurčitou, může kterákoliv strana vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou: **6 měsíční**

V případě, že má strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba **3 měsíční**.

Výpovědní lhůta běží od 1.dne měsíce následujícího poté, kdy byla některé ze smluvních stran prokazatelně doručena výpověď.

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nehradí nájemné a ostatní náklady dle této smlouvy řádně a včas, je pronajímatel oprávněn odstoupit s okamžitou platností od této smlouvy. Smlouva je zrušena datem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci nebo dnem stanoveným v písemném odstoupení od smlouvy.

Zaslaná výpověď, jakož i zaslané odstoupení od smlouvy se považuje za doručené, bylo-li zasláno na adresu sídla nájemce uvedenou v živnostenském nebo veřejném rejstříku při uzavření této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou nájemcem, či jeho skutečné sídlo, a to třetí den od vrácení nedoručených zásilek pronajímateli.

V. Ostatní ujednání:

1. Pronajímatel se zavazuje k dodávce el. energie, vody ,tepla v návaznosti na harmonogram dodávky tepelných a dalších médií.
2. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory podle této smlouvy v souladu s jejich účelem nájmu. Nájemce je povinen dodržovat zákonem stanovenou povinnost podnikatelské kázně při provozování podnikatelské činnosti uvedenou v ustanovení § 2304 obč.zákona.
3. Pronajímatel je povinen předat nájemci tyto prostory v řádném stavu. O jejich předání sepiše s nájemcem zápis a ve stejném stavu prostory určené k podnikání po ukončení nájmu budou předány pronajímateli.
Je zakázáno provádět jakékoliv úpravy v objektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Zvláštní pozornost je třeba věnovat zapojení el.spotřebičů do jednotlivých zásuvek včetně prodlužovacích šňůr a rozdvojek – nutno konzultovat s vedením údržby.
4. Při ukončení nájmu sepiše nájemce a pronajímatel harmonogram opuštění prostor (finanční vyrovnání, odstranění změn vůči stavu při převzetí, malování, úklid, stěhování, předání klíčů apod.)
V případě, že nájemce prostor nevyklidí do 3 dnů po ukončení nájmu a tedy dojde k prodloužení s jeho předáním, má pronajímatel právo prostor otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním tento prostor užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce; pronajímatel může též uplatnit právo dle ust. § 2234 obč.zák. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže, dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
5. Nájemce je povinen upozornit ihned pronajímatele na drobné i větší závady, které brání v řádném užívání prostoru sloužícího podnikání, aby pronajímatel mohl do 3 pracovních dnů zahájit opravu a co nejdříve zajistit nápravu, jinak nájemce odpovídá za eventuelní škody.
6. Nájemce se zavazuje neposkytovat údaje z této smlouvy třetím osobám.
7. Nájemce je povinen se seznámit se všemi předpisy BOZP, PO, hygieny a ekologie a odpovídá za jejich dodržování ve všech prostorách objektu, včetně provádění příslušných kontrol, zkoušek a revizí nájemcem instalovaných technických a vyhrazených technických zařízení. Je povoleno používat pouze zařízení schváleného typu. K zařízením, která jsou trvalou součástí objektu je nájemce povinen umožnit přístup pronajímateli. V pronajímané části objektu je zakázáno vykonávat jakékoliv nebezpečné a požárně nebezpečné práce bez předchozího souhlasu pronajímatele.
Používání tepelných spotřebičů je dovoleno jen s písemným souhlasem pronajímatele, jejich instalace musí být v souladu s návodem na obsluhu od výrobce. Nájemce odpovídá za jejich bezpečný provoz včetně určení a zaškolení osob pověřených jejich provozem (vařičů, ohřívačů apod.).
Je zakázáno zužovat a zastavovat průchodní a průjezdni profily komunikací (chodby,

schodiště apod.

- 5 -

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré pokuty a škody vzniklé nedodržením výše uvedeného ujednání.

8. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě se mohou provádět pouze písemnou formou.
9. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a navazujícími právními předpisy.
10. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních/stejnopisech z nichž každý má povahu originálu, z čehož pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
11. Otázka eventuální náhrady škody vzniklé nájemci v souvislosti s realizací nájmu bude řešena v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
Pronajímatel doporučuje nájemci sjednat pojistné smlouvy na ochranu majetku proti škodám z titulu živelných škod a škod způsobených krádeží vloupáním nebo loupežným přepadením, jakož i z provozu a činnosti nájemce.
12. Změnu účelu užívání stavby – prostoru sloužícího podnikání (místnosti) je povinen zajistit nájemce na vlastní náklady. Pronajímatel poskytne nájemci nutnou součinnost.
13. Nájemce nemá právo na náhradu dle ust. § 2315 obč.zák. za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VI. Zvláštní ujednání:

Nájemce uzavře pojištění z odpovědnosti za škody způsobené výkonem činnosti, kterou bude v souladu s výpisem z veřejného rejstříku a v souladu s výkonem jeho činnosti touto smlouvou vykonávat v pronajatých prostorách na Horním nám. 49 v Opavě. Toto pojištění se zavazuje uzavřít do 1 měsíce od podpisu této smlouvy.

Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje smlouvu účinnou od 1. 5. 2002.

Tato smlouva byla schválena radou města dne 2. 2. 2022 usnesením číslo 4082/98/RM/22.

V Ostravě dne 04. 02. 2022

 ST
2022

.....
pronajímatel

.....
nájemce

