

SMLOUVA č. 1/NP/2022

o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice

Československé armády 325/106, 715 00 Ostrava-Michálkovice

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Zastoupený: místostarostou obvodu Ing. Vladimírem Kozlem

Bankovní spojení:



(dále jen pronajímatel)

a

Ivan Bako



IČ: 40272010

DIČ: CZ6307026209

(dále jen nájemce)

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II

Předmět nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem domu č.p. 342, č. or. 69, na ul. Radniční, na pozemku parc.č. 372 zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Michálkovice, obec Ostrava. Podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Michálkovice svěřena správa tohoto domu ve vlastnictví statutárního města Ostrava.
2. Součástí této nemovitosti je nebytový prostor garáže o výměře 20 m² nacházející se v přízemí domu se vstupem z ulice Radniční.
3. Pronajímatel přenechává nájemci část nemovitosti specifikovanou v odst. 2. tohoto článku (dále jen „předmět nájmu“). Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu, tento jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši podle čl. V této smlouvy.

4. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.

Čl. III **Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako garáž.

Čl. IV **Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od **01.05.2022** do **31.05.2024**.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
- a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s výpovědní dobou 3 měsíce, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, která začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi nájemci, a to z důvodu hrubého porušení nájemní smlouvy, zejména když:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného déle než 30 dnů,
 - nájemce provede v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky.

Čl. V **Nájemné a služby**

1. Nájemné se sjednává ve výši **2.000,- Kč/měsíc** vč. DPH 21%. V případě změny právních předpisů o dani z přidané hodnoty bude nájemné přepočteno a vyčísleno v dodatku k nájemní smlouvě.
2. Vedení elektrické energie pro předmět nájmu je napojeno na vedení osvětlení společných prostor bytového domu Radniční 342/69. Spotřeba je měřena podružným elektroměrem. Nájemce se zavazuje vedle nájemného hradit zálohy na el. energii ve výši **100,- Kč/měsíc**.
3. Skutečná spotřeba el. energie dle stavu podružného elektroměru bude následně vyúčtována po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 30.04. následujícího kalendářního roku.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné vč. zálohy na el. energii nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce buď v hotovosti na pokladně Úřadu městského obvodu Michálkovice nebo bezhotovostně na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, kdy zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným úřadem. O této skutečnosti bude nájemce vyrozuměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1.1. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2023. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
6. V případě prodloužení s placením peněžitých závazků bude postupováno dle příslušných právních předpisů.

Čl. VI

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- d) pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem

2. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení
- c) na vnitřní vybavení nebytového prostoru a uskladněné věci si nájemce zajistí vlastní škodové pojištění
- d) pečovat o předmět nájmu v souladu s bezpečnostními, požárními a hygienickými předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne
- e) jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to na své náklady; po skončení platnosti nájemního vztahu, nemá nájemce vůči pronajímateli nárok na kompenzaci za zhodnocení nemovitosti
- f) umožnit v průběhu nájemní doby pronajímateli provést povinné odečty vody pro bytový dům a elektřiny pro garáž z měřidel umístěných v předmětu nájmu
- g) po skončení nájmu je povinen nájemce předmět nájmu vyklidit a pronajímateli předat nejpozději poslední pracovní den nájmu, ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

Čl. VII Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.

Čl. VIII Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po 1 vyhotovení.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
5. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat referent ohlašovny a správy nemovitostí.

Čl. IX Doložka

Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada městského obvodu dne 22.03.2022 usnesením č. 1213/RMOB-Mich/1822/94.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Michálkovice od 23.03.2022.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu dne 19.04.2022 usnesením č. 1245/RMOB-Mich/1822/96.

Za pronajímatele

V Ostravě

.....
Ing. Vladimír Kozel
místostarosta

Nájemce

V Ostravě

.....
Ivan Bako