

Nájemní smlouva č. 2017/13/03/0108

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba
zastoupený starostou MO Poruba Ing. Petrem Mihálíkem
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Ing. Petr Stachura
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Číslo účtu: 9021 - 1649335379/0800
Variabilní symbol: 8690517610

Nájemce:

SEN 45 plus, s.r.o.
jednatel: Mgr. Hana Gřešková
sídlo: V Zátíší 810/1, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
IČ: 013 95 149
DIČ: CZ01395149
telefon: [REDACTED]

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto nájemní smlouvu
(dále jen „smlouva“)

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1 První účastník, tj. statutární město Ostrava - městský obvod Poruba, je vlastníkem nemovitého majetku – budovy s číslem popisným 1812 na adrese Ivana Sekaniny 1812/16 v Ostravě-Porubě (dále jen „budova“), která je součástí pozemku parcelní číslo 3636/2, k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4127 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
- 1.2 Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 1968/RMOB1418/55 ze dne 16. 3. 2017 prostor, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy. Prostor č. 1.08, č. 1.09 a č. 1.10 o celkové podlahové ploše **44,05 m²** (dále jen „pronajímáný prostor“) sestává ze 3 místností, specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „příloha č. 1“). Zda jsou tyto místnosti vytápěny, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „příloha č. 2“). Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy. Společné prostory budovy je nájemce oprávněn užívat spolu s ostatními nájemci a jinými oprávněnými uživateli.

Čl. 2 Doba trvání smlouvy

- 2.1 Na základě dohody stran je pronajímáný prostor, uvedený v článku 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou, a to s účinností od **1. 4. 2017**.
- 2.2 Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3 Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4 Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné za tři měsíce nájmu.

Čl. 3 Účel užívání

- 3.1 Pronajímáný prostor bude nájemce užívat výlučně jako šicí dílnu.
- 3.2 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímáného prostoru.
- 3.3 Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímáného prostoru a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajímáného prostoru podle této smlouvy.
- 3.4 Nájemce je povinen dbát, aby pronajímáný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

Čl. 4 Nájemné

- 4.1 Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímáný prostor činí:

17.664 Kč ročně, tj. 1.472 Kč měsíčně
(slovy: jeden tisíc čtyři sta sedmdesát dva korun českých)
(dále jen „nájemné“)

- 4.2 Nájemné se platí do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohové platby za služby se platí spolu s nájemným.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen a životních nákladů (aktuální informace)“, překročí-li tato míra 3%.
- 4.4 Nepostupuje-li pronajímatel podle odstavce 4.3, je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné také tehdy, když součet měr inflací vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo naposledy zvýšeno nájemné, přesáhne 3%. V tomto případě se nájemné zvyšuje o tento součet.
- 4.5 Zvýšené nájemné bude nájemci písemně oznámeno do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné.
- 4.6 V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

Čl. 5

Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1 Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: teplo, TV, SV, elektřina a úklid společných prostor.
- 5.2 Zálohové platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru se po dohodě smluvních stran stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2 této smlouvy a činí:

Celkem 13.200 Kč/rok (slovy: třináct tisíc dvě stě korun českých),
tj. 1.100 Kč/měsíc (slovy: jeden tisíc sto korun českých) **vč. DPH**
- 5.3 V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové platby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních zálohových plateb se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.
- 5.4 Zálohové platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. **1.100 Kč** (slovy:

jeden tisíc sto korun českých) vč. DPH, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.

- 5.5 Vyúčtování spotřeby studené vody, tepla, teplé vody, úklidu společných prostor a elektřiny bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6 Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi prvním účastníkem dohody a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.

Čl. 6

Vybavení prostoru

- 6.1 Pronajímáný prostor je vybaven movitým majetkem, který je nedílnou součástí pronajímaného prostoru (dále jen „movitý majetek“). Seznam movitého majetku je specifikován v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „příloha č. 3“).
- 6.2 Nájemce bude s movitým majetkem nakládat šetrně a zajistí na své náklady jeho včasnou a řádnou údržbu a jeho opravu, včetně periodických revizí dle platných předpisů.
- 6.3 Nájemce je povinen využívat pronajatý movitý majetek hospodárně k účelu, ke kterému byl pořízen a chránit tento majetek před poškozením.
- 6.4 Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na movitém majetku a zdraví třetích osob v důsledku nedodržení předpisů na úseku bezpečnosti, požární ochrany a životního prostředí.

Čl. 7

Jistota

- 7.1 Nájemce se zavazuje složit do pěti od podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **4.416 Kč** včetně DPH (slovy: čtyři tisíce čtyři sta šestnáct korun českých), což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému z pronajímaného prostoru, ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty, a to bezhotovostním převodem na účet vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Ostrava, číslo účtu 56012-1649335379/0800, variabilní symbol 45940025.
- 7.2 Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných závazcích vzniklých v souvislosti s nájmem za předpokladu, že nájemce je v prodlení s plněním některé z výše uvedených peněžitých povinností po dobu delší třiceti dnů a svou povinnost nesplnil ani na základě zaslání upomínky k úhradě.

- 7.3 Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o čerpání jistoty. Nájemce má povinnost doplnit jistotu o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání jistoty.
- 7.4 Po skončení nájmu pronajímaného prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, případně její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Jistota se vrací včetně příslušenství.
- 7.5 Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla úročena.

Čl. 8

Práva a povinnosti smluvních stran

8.1 Nájemce je povinen:

- 8.1.1. Řádně a včas platit nájemné dle této smlouvy.
- 8.1.2. Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- 8.1.3. Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 8.1.4. Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
- 8.1.5. V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 8.1.6. Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 8.1.7. Zajistit na vlastní náklady montáž podružných vodoměrů SV a TV, a to ve lhůtě čtrnácti dnů od převzetí prostoru, na všechny výtoky SV a TV tak, aby fakturované spotřeby SV a TV odpovídaly skutečně odebranému množství a montážní listy k těmto vodoměrům doručit nejpozději do sedmi dnů od provedené montáže pronajímateli. U namontovaných vodoměrů SV a TV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TV.
- 8.1.8. Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.

8.1.9. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímaný prostor. Jakéhokoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřipustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.

8.2. Nájemce je oprávněn:

8.2.1. Užívat pronajímaný prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

8.3. Pronajímatel je povinen:

8.3.1. Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajímaného prostoru dohodnutým způsobem.

8.4. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

8.4.1. Nezaplátil-li nájemné ve smyslu této smlouvy.

8.4.2. Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.

8.4.3. Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.

8.4.4. Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Čl. 9

Zvláštní ujednání

9.1 Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.

9.2 Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s pronajímatelem.

9.3 Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitostí po ukončení nájemního vztahu.

9.4 Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

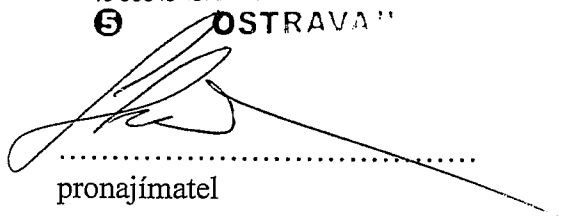
Čl. 10
Závěrečná ustanovení

- 10.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 10.2 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 10.3 Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 10.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 4. 2017.
- 10.5 Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.6 Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 1863/RMOB1418/52 dne 19. 1. 2017 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 30. 1. 2017 do 15. 2. 2017.
- 10.7 O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 1968/RMOB1418/55 ze dne 16. 3. 2017.

V Ostravě-Porubě dne 28 -03- 2017

Statutární město Ostrava
městský obvod Poruba
Klimkovička 55/28, 708 56 Ostrava P
IČ 00845 451 DIČ CZ009:15 011

 **OSTRAVA**


.....
pronajímatel

V Ostravě-Porubě dne 28 -03- 2017

.....

nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

- Přehled místností
- Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru
- Seznam movitého majetku

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě – Přehled místností*Název a adresa nájemce:*

SEN 45 plus, s.r.o.

se sídlem: V Zátíší 810/1, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, IČ: 013 95 149

Druh provozovny:

místnosti č. 1.08, č. 1.09 a č. 1.10 – šicí dílna

Adresa prostoru:

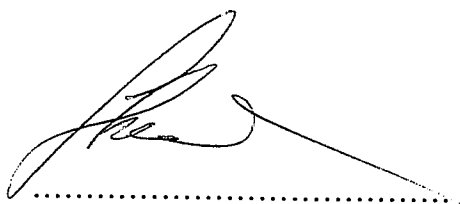
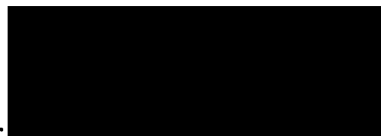
budova s číslem popisným 1812 na adrese Ivana Sekaniny 1812/16 v Ostravě-Porubě

Poř. číslo.	Druh místnosti	Podlaží	Plocha užitková (m ²)
1.08	místnost	1. NP	11,10
1.09	sociální zařízení	1. NP	4,30
1.10	místnost	1. NP	28,65
	Celkem		44,05

V Ostravě-Porubě dne 28-03-2017

V Ostravě-Porubě dne 28-03-2017

Statutární město Ostrava
městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
IČ 00845 451 DIČ CZ00845 451


OSTRAVA!!!

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha č. 2 k nájemní smlouvě – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

Název a adresa nájemce:

SEN 45 plus, s.r.o.

se sídlem: V Zátíši 810/1, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, IČ: 013 95 149

Druh provozovny:

místnosti č. 1.08, č. 1.09 a č. 1.10 – šicí dílna

Adresa prostoru:

budova s číslem popisným 1812 na adrese Ivana Sekaniny 1812/16 v Ostravě-Porubě

Poř. číslo	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Přepočtená plocha ÚT	Přepočtená plocha TV
1.08	místnost	11,10	11,10		1,00	11,10	
1.09	WC	4,30	4,30		0,86	3,69	3,08
1.10	místnost	28,65	28,65		1,00	28,65	28,65
Celkem		44,05	44,05			43,44	31,73
Záloha na dálkové vytápění ročně							6.000 Kč vč. DPH
Záloha na TV ročně							1.200 Kč vč. DPH
Záloha na SV ročně							720 Kč vč. DPH
Záloha na úklid společných prostor ročně							840 Kč vč. DPH
Záloha na elektřinu ročně							4.440 Kč vč. DPH
Ročně							13.200 Kč vč. DPH
Měsíčně							1.100 Kč vč. DPH

Započitatelná plocha pro ÚT: 43,44 m²

Započitatelná plocha TV: 31,73 m²

V Ostravě-Porubě dne

20 -03- 2017

Statutární město Ostrava
městský obvod Poruba
Klimkovička 55/28
IČ 00845 451 DIČ



O S T R A V A

.....
pronajímatel

V Ostravě-Porubě dne

20 -03- 2017

.....
nájemce

Příloha č. 3 k nájemní smlouvě – Seznam movitého majetku*Název a adresa nájemce:*

SEN 45 plus, s.r.o.

se sídlem: V Zátíši 810/1, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, IČ: 013 95 149

Druh provozovny:

místnosti č. 1.08, č. 1.09 a č. 1.10 – šicí dílna

Adresa prostoru:

budova s číslem popisným 1812 na adrese Ivana Sekaniny 1812/16 v Ostravě-Porubě

Název	Inventární číslo ÚMOB Poruba	Původní inventární číslo (CSS Poruba, p.o.)	Částka
souprava soc.zařízení (zásobník papírových ručníků, dávkovač mýdla, zásobník toaletního papíru, koš, zrcadlo)	050000028230	500324	3 301,20
stůl půlkruh	050000028366	600845	2 379,00
police na stěnu	050000028367	600844	1 207,80
police na stěnu	050000028368	600843	1 207,80
židle jednací zelená	050000028369	600817	1 605,00
stolek konferenční	050000028370	600797	2 360,70
skříň snížená	050000028371	600757	2 586,40
lampa stolní	050000028372	600631	149,00
skříň na šanony zásuvná	050000028231	500398	4 758,00
křeslo ratanové	050000028232	500364	5 884,80
křeslo ratanové	050000028233	500318	5 884,80
stůl pracovní vč. kontejneru	050000028234	500240	6 182,00
skříň	050000028235	500228	3 839,00
skříň	050000028236	500227	3 839,00
stolek pod tiskárnu	050000028373	700374	299,00
křeslo kancelářské	050000028375	601355	1 499,00
výsuv ke stolům-2 ks	050000028376	600991	700,00
odkládací stěna	050000028377	600989	2 800,00
stolek pod kopírku	050000028378	600988	1 500,00


židle jednací zelená	050000028379	600900	2 696,20
police pod tiskárnu	050000028381	600846	1 159,00
židle jednací zelená	050000028382	600838	2 696,20
skříňka na klíče	050000028383	600825	1 268,80
židle jednací zelená	050000028384	600814	1 010,00
stůl pod kopírku	050000028237	500412	3 800,00
obslužný pult	050000028238	500271	5 108,00
skříň	050000028239	500226	3 839,00
skříň	050000028240	500225	3 839,00
skříň	050000028241	500224	3 839,00
kontejner	050000028243	500126	3 050,00
stůl pracovní	050000028198	500413	7 500,00
kuchyňská linka	součást stavby	---	0,00
žaluzie u kuchyňské linky	součást stavby	---	0,00
prodlužovačka	bez evidence	---	0,00

V Ostravě-Porubě dne 28 -03- 2017

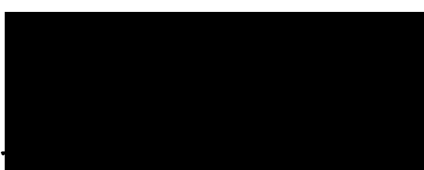
V Ostravě-Porubě dne 28 -03- 2017

Statutární město Ostrava
 městský obvod Poruba
 Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava P...
 IČ 00845 451 DIČ CZ00845 451

Ⓢ OSTRAVA!!!



 pronajímatel



 nájemce