

SMLOUVA č. 1/NP/2023

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

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

(dále jen pronajímatel)

a

Bc. Simona Čopiaková, DiS.

715 00 Ostrava-Michálkovice

IČ: 05873606

(dále jen nájemce)

uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání v tomto znění:

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je mj. výlučným vlastníkem objektu občanské vybavenosti č.p. 729 č.or. 20 nacházející se na pozemku p.č. st. 813, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Michálkovice, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrálního pracoviště Ostrava na LV č. 1259.
2. Součástí nemovitosti uvedené v odst. 1. tohoto článku je nebytový prostor nacházející se v přízemí budovy o celkové výměře 12,32 m².
3. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytový prostor dále jen „předmět nájmu“ v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přijímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši podle čl. IV. této smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.

Čl. II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování prodejny potravin, občerstvení a drobných předmětů.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.03.2025 s možností prodloužení.
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 15 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 přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky.

Čl. IV. Nájemné a služby

1. Nájemné za předmět nájmu, jak je specifikován v článku č. I. této smlouvy, činí **8.832,- Kč/rok**. Účastníci této smlouvy se dohodli, že nájemce bude platit nájemné čtvrtletně, přičemž splátka nájemného bude činit **2.208,- Kč**. Čtvrtletní splátka nájemného je splatná vždy nejpozději do 30. dne příslušného kalendářního měsíce.
2. Nájemce bude v rámci pronájmu uvedeného předmětu nájmu vykonávat funkci správce veřejného WC, které se v objektu č.p. 729 nachází, což obnáší provádět pravidelnou kontrolu inventáře a stavu WC. Ihned po zjištění nedostatků nebo nutnosti úklidu WC bude informovat pronajímatele prostřednictvím referenta ohlašovny a správy nemovitostí.
3. S ohledem na řádné plnění funkce správce veřejného WC nebude nájemci přeúčtována spotřeba vody. Dále nebude nájemci přeúčtována ani spotřeba elektrické energie pro ohřívач vody.
4. Hrazení služeb spojených s nájmem (např. dodávka plynu, elektřiny, odvoz odpadů) si bude zajišťovat nájemce sám na základě vlastních příslušných smluv s poskytovateli služeb. Za tím účelem uzavře nájemce nejpozději do 5 pracovních dnů od data účinnosti této smlouvy samostatné smlouvy o dodávkách příslušných služeb.

5. Nájemné bude nájemce hradit 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.
6. Pro případ porušení povinnosti nájemce hradit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné, sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,05 % z výše dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
1. 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 2024. 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.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a elektro/plyno revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství, které jsou v jeho vlastnictví;
- c) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání vyjma malování pronajatých nebytových prostor;
- d) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

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) pečovat o předmět nájmu, 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;

- d) uzavřít po dobu trvání nájemního vztahu na své náklady pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění zboží a zásob umístěných v prostorách pronajatých touto smlouvou;
- e) nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu;
 - podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísicích baterií, ohřívačů vody, umyvadel, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

- podle výše nákladu je dále nájemce povinen provádět na svůj náklad další drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, které nejsou uvedeny výše, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 1500,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele, je však povinen o nich písemně informovat pronajímatele;
- f) náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání; jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry v nebytovém prostoru;
- g) zajišťovat na vlastní náklady revize elektrických a plynových spotřebičů, které jsou v jeho vlastnictví;
- h) provést změnu předmětu nájmu a stavební úpravy pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad, úpravy podléhající stavebnímu řízení nájemce předem projedná s pronajímatelem; obě strany výslovně souhlasí s tím, že po skončení platnosti nájemního vztahu, nemá nájemce vůči pronajímateli nárok na kompenzaci za zhodnocení nemovitosti; tyto úpravy interiéru po skončení nájemního vztahu může nájemce odstranit pouze po dohodě s pronajímatelem; porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy;
- i) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných elektro revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; porušení této povinnosti se považuje pro účely této smlouvy za hrubé porušení povinností nájemce;

- j) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob; nájemce zajišťuje na vlastní náklady revize a případné opravy hasicích přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví;
- k) nájemce odpovídá pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu, jeho příslušenství, zařízení veškerých jím užívaných prostor budovy, jakož i všech k budově patřících zařízení a je povinen takové poškození odstranit, resp. převzít náklady s odstraněním spojené, pokud takové poškození bylo způsobeno jím, jeho zaměstnanci nebo osobami, které pověřil manipulací se zařízením předmětu nájmu;
- l) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, odborně vymalovaný bílou nátěrovou hmotou a řádně vyčištěný, pokud se strany nedohodnou jinak; předání se uskuteční poslední pracovní den nájmu;
- m) v případě prodloužení s vyklizením předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení; zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody.

Čl. VI. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
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.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
4. Smluvní strany se dohodly, že při uzavření této smlouvy se ust. odst. 3 § 1740 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nepoužije.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
2. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat referent ohlašovny a správy nemovitostí.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

4. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. VIII. 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 24.01.2023 usnesením č. 0086/RMOB-Mich/2226/6.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Michálkovice od 26.01.2023.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu dne 21.02.2023 usnesením č. 0109/RMOB-Mich/2226/8.

Za pronajímatele

Nájemce

V Ostravě, dne: 23.02.2023

V Ostravě, dne:

.....
Ing. Vladimír Kozel
místostarosta

.....
B