



Smlouva o nájmu nebytových prostor NP-OBH-2010-005

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Pronajímatel: Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, se sídlem Prokešovo nám. 8, Ostrava, PSČ 729 29
IČ: 00845451
zastoupené Ing. Blankou Jalovíecovou, vedoucí oddělení správy a údržby domovního a bytového fondu, zmocněnou k podpisu usnesením rady č. 4098/53/10, ze dne 21. 1. 2010

[redacted]
VS správce: 3059602006

dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

[redacted]
IČ: 622 55 983

[redacted]
dále jen „nájemce“

uzavřeli dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v domě na ul. 30. dubna 3060, 3059/4, 6 v 1. NP, po nájemci RoSchö drogerie s. r. o., jednotka číslo 3060/904, v Ostravě – Moravské Ostravě, která je ve vlastnictví Statutárního města Ostravy a ve správě odboru bytového hospodářství, oddělení správy a údržby domovního a bytového fondu, Nádražní 195, Ostrava – Přívoz.
Budova je ve spoluvlastnictví všech členů Společenství pro dům 30. dubna 4 a 6, Ostrava, Moravská Ostrava, 30. dubna 3059/6, IČ: 277 87 656.
2. Záměr pronajmout nebytové prostory uvedené v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz v termínu od 4. 12. 2009 do 21. 12. 2009 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 3822/50/09, ze dne 15. 10. 2009.

II. Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení rady č. 4105/53/10, 1a), ze dne 21. 1. 2010, nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené budově – jednotka č. 3060/904, o celkové výměře 63,68 m², sestávající z těchto místností:

| místnosti: | plocha v m ² |
|------------------|-------------------------|
| prodejna | 42,88 |
| vst. chodba | 3,86 |
| chodba | 6,81 |
| sklad | 3,17 |
| kancelář | 5,68 |
| sociál. zařízení | 1,28 |

na dobu: určitou – 5 let.

2. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Nájem ze strany pronajímatele lze ukončit v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou z důvodů uvedených v ust. § 9, odst. 2), zákona č.116/1990 Sb., v platném znění. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou lze nájemní smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Ohrozí-li nájemce svou činností v nebytových prostorách dobré jméno pronajímatele zejména tím, že užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, či nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají nebytový prostor, přes písemnou výstrahu hrubě porušují klid nebo pořádek v domě, pak v těchto případech činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, což platí jak pro nájemní vztah na dobu určitou tak na dobu neurčitou.
5. Nájemce může ukončit nájem sjednaný na dobu neurčitou bez udání důvodu. Je-li nájem sjednaný na dobu určitou, může nájemce vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby jen z důvodů uvedených v § 9, odst. 3), zák. číslo 116/1990 Sb., v platném znění. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

III. Údaj o předmětu podnikání

1. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v nebytovém prostoru, jež je specifikován v článku I. této smlouvy, je hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
2. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor,

Nájemce je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

7. Změní-li nájemce v nebytovém prostoru (provozovně) předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele, může pronajímatel písemně vypovědět nájem sjeďnaný jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou. V takovém případě činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účely: prodejna drogerie, v souladu se stavebním určením. Předmětné nebytové prostory jsou určeny jako: prodejna drogerie.
2. Shora uvedené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav je uveden v předávacím protokolu ze den 15. 2. 2010.
3. Pokud nájemce hodlá změnit účel užívání, provést stavební úpravy nebo udržovací práce, je povinen vyžádat si k tomuto souhlas pronajímatele a schválení stavebním úřadem. Pronajímatel pak tuto skutečnost projedná se společenstvím. Žádost o povolení stavebních úprav nebo udržovacích prací a o změnu účelu užívání podává nájemce. Veškeré náklady jež vzniknou v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání, stavebními úpravami nebo udržovacími pracemi nebytových prostor hradí nájemce. Pokud jde o stavební úpravy, pronajímatel dává svůj souhlas na základě dohody obou stran, ve formě samostatné smlouvy pro stavební úpravy a ve formě dodatku k nájemní smlouvě, pokud jde o změnu účelu užívání stavby bez současného provádění stavebních úprav. Tato dohoda se považuje současně za dohodu ve smyslu stavebního zákona v platném znění.

Případná další změna účelu užívání musí být předem schválena pronajímatelem a podle stavebního zákona i stavebním úřadem.

V případě ukončení nájmu není pronajímatel povinen uhradit nájemci finanční prostředky vynaložené na změnu nebytových prostor domu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných 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.
5. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování nebytového prostoru analogicky dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které smluvní strany činí tímto souhlasným ujednáním součástí této nájemní smlouvy a to i pro případ zrušení tohoto nařízení. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2) a 3), § 5 nařízení vlády, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč.

Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na vlastní náklad opravu výkladců (výkladů) a vstupních dveří do nebytového prostoru, k nátěrům oken, dveří, výkladců (výkladů), k výměnám podlahových krytin a k výměnám zařizovacích předmětů, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak (před zahájením prací je povinen si vyžádat písemný souhlas pronajímatele). Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemcem užíván řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. 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 anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní 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 toto projednat také s odborem kultury Magistrátu města Ostravy. Pokud současně dochází k zásahu do společných částí domu nebo jejich vzhledu, je nájemce povinen a oprávněn vyžádat si rovněž souhlas všech spoluvlastníků domu.
9. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají nebytový prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku spoluvlastníků budovy. Vznikne-li pronajímateli škoda nebo mu hrozí značná škoda, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Odstoupením zaniká smlouva o nájmu k prvnímu dni následujícího měsíce, kdy písemný projev vůle o odstoupení ze strany pronajímatele je doručen nájemci.
10. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li nájemce toto ujednání, má pronajímatel právo od této smlouvy písemně odstoupit, přičemž odstoupením zanikne smlouva o nájmu k prvnímu dni následujícího měsíce poté, co písemný projev vůle pronajímatele o odstoupení je doručen nájemci.
11. Nájemce se zavazuje:
 - a) zajistit úklid a schůdnost vstupních schodů a to v každém ročním období v rozsahu stanoveném předpisy a nařízeními obecního úřadu
 - b) dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody
 - c) nebytové prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností
 - d) dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem
 - e) vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých nebytových prostor

12. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné 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 nápravy vč. 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:
- a) dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinnosti vyplývající z § 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru
 - b) dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce
 - c) v souladu s ČSN 33 0300 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady
 - d) zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu
 - e) zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN
 - f) při nájmu dodržovat ustanovení zák. o péči o zdraví lidu č. 20/1966 Sb., zejména si vyžádat, je-li to zapotřebí, závazný posudek orgánů hygienické služby, vč. dodržování požadavků hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání nebytových prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními vlastníky v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi vlastníky, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.

V.

Nájemné a služby

1. Roční úhrada za užívání výše uvedených 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 nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Roční nájemné za užívání nebytových prostor činí180.000,- Kč

Měsíční nájemné ze užívání nebytových prostor činí..... 15.000,- Kč

Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem 1.400,- Kč

Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně 16.400,- Kč

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se platí v měsíčních splátkách předem, vždy k prvnímu

[REDACTED]né platí, na účet pronajímatele

Prodlení s placením za dobu delší 1 měsíce může být důvodem pro dání výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele.

2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné a zálohy za služby zvýšit od prvního měsíce kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce písemně uvědoměn, 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 nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynulo od prvního měsíce tohoto kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.
Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku druhého kalendářního roku nájmu.
3. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.

VI.

Zvláštní ustanovení

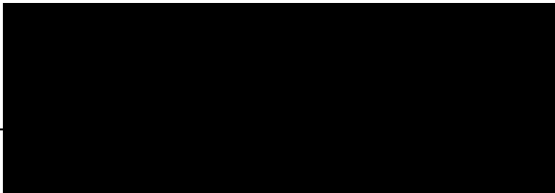
1. Za 1. a 2. měsíc užívání činí nájemné 100,- Kč na m² za rok.
2. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené je pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
Předání se uskuteční nejpozději v poslední pracovní den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný pracovník.
3. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v nebytových prostorách je povoleno jen s písemným souhlasem správce domu. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
4. K odpisu technického zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce dává tímto souhlas, aby v případě nedodržení dohodnutého finančního plnění (úhrada nájemného vč. služeb spojených s užíváním nebytového prostoru, případně jiná plnění v návaznosti na užívání nebytového prostoru) vyplývajícího z této smlouvy, byly zveřejněny jeho osobní údaje v rozsahu
 - u fyzických osob jméno a příjmení, bydliště nebo místo podnikání, IČ, výše dlužné částky a důvod vzniku pohledávky
 - u právnických osob název firmy, sídlo, IČ, výše dlužné částky a důvod vzniku pohledávky.Před zveřejněním pronajímatel nájemce upozorní na zveřejnění a poskytne mu přiměřenou lhůtu k úhradě dluhu.

VII.


1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 15. 2. 2010.
2. Změnu obsahu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. V, bodě 2 této smlouvy, jinak je tento právní úkon neplatný. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
5. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního úkonu, tj. rozhodnutí o záměru pronájmu nebytového prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu nebytového prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.

Příloha: výpočtový list

V Ostravě dne: 11. 2. 2010



15 -02- 2010



nájemce