

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU
uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

mezi:

Pronajímatelem :

Statutární město Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Správa nemovitostí ve vlastnictví obce svěřena:

Městský obvod Hrabová

se sídlem Bažanova 174/4, 720 00 Ostrava – Hrabová

zastoupený Igorem Trávníčkem, starostou městského obvodu Hrabová

Číslo účtu: 7738100237/0100

(dále jen Pronajímatel)

a

Nájemcem :

Název firmy-spolek : Junák-český skaut, středisko Stará Bělá, z.s.

Sídlo : Blanická 134/130, 724 00 Ostrava-Stará Bělá

IČ : 623 481 16

Číslo účtu:

(dále jen nájemce)

takto :

Preambule

Předmětem této smlouvy je vytvoření a úprava nájemního vztahu (nájmu) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůli stran a obecně závaznými právními předpisy.

I.

Prohlášení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 784, jehož součástí je budova č.p. 496 na ulici Příborská 28 v Ostravě-Hrabové (dále jen „Budova“), vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 1655 pro k.ú. Hrabová.
- 1.2 Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn se shora specifikovanou nemovitou věcí v souladu s touto smlouvou nakládat.
- 1.3 **Usnesením Rady městského obvodu Hrabová č. 98/2047 ze dne 22.08.2022 bylo schváleno uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou na část nebytových v budově po bývalé mateřské školce, a to v 1. patře domu o velikosti 149 m² (dále jen „nebytové prostory“) s platností od 01.09.2022.**
- 1.4 **O zveřejnění záměru pronájmu nemovitosti rozhodla Rada městského obvodu Hrabová dne 23.05.2022 svým usnesením č. 93/1919.**

Oznámení o záměru pronájmu nemovitosti v městském obvodu Hrabová bylo vyvěšeno na úřední desce v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000

Sb., o obcích, v platném znění po dobu 15ti dnů, dne 25.5.2022 a sňato dne 13.6.2022.

II.

Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě výše specifikované nebytové prostory za sjednané nájemné a nájemce se zavazuje za užívání těchto prostor hradit pronajímateli toto nájemné za podmínek sjednaných v této smlouvě.
- 2.2 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v řádném stavu a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit nájemci v jeho užívání v souladu s touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dle této smlouvy prohlédl a jeho stav je mu znám.
- 2.3 Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje převzetí předmětu nájmu od pronajímatele ve stavu způsobilém k jeho užívání dle této smlouvy.
- 2.4 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory dle této smlouvy pro účely schůzek členů spolku.
- 2.5 Nájemce je oprávněn změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor nebo předmět podnikání v předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

III.

Nájemné a jeho splatnost

- 3.1 Nájemce se touto smlouvou zavazuje hradit pronajímateli měsíčně nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši **1,-Kč**. Smluvní strany se dohodly na tom, že měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno za každý kalendářní měsíc. V případě zahájení či ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce bude nájemcem uhrazena poměrná část nájemného náležejícího za kalendářní měsíc.

S ohledem na § 56a odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a s ohledem na skutečnost, že se nájemní smlouva sjednává na dobu delší než 48 hodin nepřetržitě, je nájem prostoru sloužícího podnikání dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

- 3.2 Nájemce se zavazuje hradit nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod **VS 496028**, nebo v hotovosti.
- 3.3 Nájemné bude nájemcem hrazeno vždy nejpozději do posledního dne běžného měsíce, tj. měsíce, v němž jsou nebytové prostory nájemcem užívány.

IV.

Služby spojené s nájmem

- 4.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit tato plnění spojená s užíváním nebytových prostor nebo s ním související služby: **teplo, vodné, stočné, elektrická energie**.
- 4.2 Úhrada za plnění spojená s užíváním nebytových prostor nebo s ním související služby zajišťované pronajímatelem, jak jsou tyto specifikovány výše, se platí ve formě měsíčních záloh ve výši **3 000,- Kč měsíčně** (dále také jako „záloha za služby“). Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohu za služby měsíčně stejným způsobem a ve stejné lhůtě splatnosti jako nájemné.
- 4.3 Započtená podlahová plocha pro výpočet nákladů na ústřední topení je **149 m²**.
- 4.4 **Způsob rozúčtování a výpočet nákladů na vytápění plynem, spotřeba elektrické energie, studené a TUV bude následovný:**

Teplo – 30% podlahové plochy + 70% z naměřených dílků (týká se pouze prostor v 1. NP, pouze ale jen ve výši 30% z celkového nákladu vyfakturovaného dodavatelem plynu)

Vodné, stočné – dle skutečné naměřených hodnot vodoměru pro SV

**TUV – dle skutečného náměru z vodoměru pro TUV + spotřeba plynu pro ohřev TUV
Elektřina – dle skutečně naměřených hodnot na elektroměru pouze do výše 30%
z celkového nákladu fakturovaného dodavatelem**

- 4.5 Případné vzniklé nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb budou uhrazeny nájemcem nejpozději do 30 dnů po vyúčtování poskytovaných služeb na účet pronajímatele. Vzniklé přeplatky budou vráceny zpět nájemci nejpozději do 30 dnů po vyúčtování na jeho účet. Vyúčtování služeb provede pronajímatel za kalendářní rok, zpravidla nejpozději do 30.4. roku následujícího, poté, co mu budou plnění spojená s užíváním nebytových prostor nebo s nimi související služby vyúčtovány jejich jednotlivými dodavateli.
- 4.6 Smluvní strany se dohodly, že sjednanou zálohu za služby je dle dohody stran oprávněn pronajímatel jednostranně zvýšit a to kdykoli, zejména s ohledem na výši vzniklého nedoplatku a na to, jak byly zvýšeny ceny jednotlivých služeb ze strany jejich dodavatelů či změnu cenového předpisu. Nájemce se zavazuje takovéto zvýšení akceptovat. Pronajímatel je povinen v případě zvýšení sjednaných záloh za služby neprodleně tuto skutečnost písemně sdělit nájemci s uvedením nové výše zálohy za služby a data, od něhož je toto zvýšení účinné, a to s předstihem alespoň 15 dnů přede dnem, kdy má být poprvé takto zvýšená záloha za služby splatná.
- 4.7 Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy za služby dle této smlouvy řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 5.2 Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu nebytový prostor udržovat. Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat, a to způsobem odpovídajícím jeho povaze a určení. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádně.
- 5.3 Nájemce je povinen ve smyslu zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů v pronajatých prostorách sám zajišťovat úkoly požární ochrany. Pronajímatel zabezpečuje požární ochranu ve společných prostorách (např. WC, chodby, schodiště). Nájemce odpovídá za stav BOZP
- 5.4 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytového prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování nebytového prostoru.
- 5.5 Havarijní stavy budou nájemcem nahlašovány osobně, či telefonicky neprodleně po jejich zjištění a následně i písemně.
- 5.6 Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytovém prostoru nevznikla škoda. Za ztráty v pronajatém nebytovém prostoru ručí nájemce.
- 5.7 Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor označit tak, že na vstupu do nebytového prostoru uvede obchodní firmu nebo název nebo jméno a příjmení. Umístění označení provozovny a umístění reklamní tabule na fasádě domu podléhá schválení Radou městského obvodu Hrabová.
- 5.8 Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát nebytový prostor do podnájmu.
- 5.9 Při předávání nebytového prostoru na začátku nájmu a při jeho skončení sepiší pronajímatel a nájemce (nebo jejich zástupci) protokol o stavu předávaného nebytového prostoru. Předávací protokol tvoří přílohu této smlouvy. Pronajímatel je při skončení nájmu oprávněn požadovat po nájemci uvedení nebytového prostoru do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. V případě, že nájemce nebytový prostor neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit pronajímatel a žádat po nájemci úhradu nákladů mu tímto vzniklých.

5.10 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

5.11 Pronajímatel nebo jim pověřená osoba je oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v době od 8:00 hod do 16:00 hod, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav apod. V případě výskytu havarijního stavu nebo hrozby výskytu tohoto havarijního stavu v budově, kdy pronajímateli nebo případným dalším nájemcům v těchto budovách vznikla nebo hrozí vzniknout škoda, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu bez doprovodu nájemce nebo jim pověřené osoby, a to i mimo výše stanovenou dobu. O takovém vstupu však musí pronajímatel neprodleně nájemce informovat, nebylo-li nájemce možno informovat předem.

VI.

Doba nájmu

8. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.9.2022.

8.1 Smluvní strany mohou ukončit nájem ke kterémukoliv dni písemnou dohodou stran.

8.2 Každá ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8.3 V případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo v prodlení s úhradou za služby spojené s nájmem delším 15 dní je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8.4 V případě, že nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby za dobu alespoň dvou měsíců, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. V takovém případě je nájemce povinen předmět nájmu pronajímateli odevzdat, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho týdne od skončení nájmu.

8.5 Ke dni ukončení této smlouvy o nájmu nebytových prostor je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami.

8.6 V případě, že ke dni ukončení této smlouvy nebude vyklizen a předán předmět nájmu pronajímateli, souhlasí nájemce podpisem této smlouvy s tím, že je pronajímatel oprávněn kdykoli počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po konci nájmu vstoupit do nebytových prostor tvořících předmět nájmu a tyto nebytové prostory na náklady nájemce vyklidit nebo nechat vyklidit. Nájemce se zavazuje tyto náklady pronajímateli neprodleně uhradit na základě jeho výzvy.

VII.

Smluvní pokuty a úroky z prodlení

7.1 Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostoru sloužícího podnikání po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč připadající na jeden kalendářní den za každý den prodlení.

7.2 Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jeho odeslání.

VIII. Ustanovení ostatní a závěrečná

- 8.1 Právní nástupci Smluvních stran. Tato Smlouva je závazná pro Smluvní strany a jejich právní nástupce a zároveň opravňuje právní nástupce Smluvních stran.
 - 8.2 Úplnost informací. Smluvní strany prohlašují, že si vzájemně sdělily veškeré skutkové a právní okolnosti, které jim jsou známy ke dni uzavření této smlouvy a které osvědčují oprávnění, pravý úmysl a zájem každé ze Smluvních stran tuto Smlouvu uzavřít.
 - 8.3 Úplnost Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že smluvní vztah založený touto Smlouvou se řídí výslovně textem Smlouvy vtěleným do tohoto dokumentu bez přihlednutí k vzájemným obchodním zvyklostem. Tato Smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy.
 - 8.4 Oznámení. Jakákoli oznámení a sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy, zejména oznámení o výpovědi či odstoupení, budou učiněna v písemné formě a odeslána za účelem dojití těchto písemností na adresy uvedené výše, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou adresu pro doručování.
- V případě změny doručovací adresy se příslušná Strana zavazuje tuto bezodkladně písemně oznámit.
- 8.5 Vyhotovení, náklady a výdaje. Tato Smlouva je podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno (1) úplné vyhotovení Smlouvy. Každá ze Smluvních stran si nese vlastní náklady a výdaje vzniklé v souvislosti se sjednáním a uzavřením této Smlouvy, jakož i v souvislosti s plněním svých závazků z ní vyplývajících.
 - 8.6 Prohlášení o porozumění textu Smlouvy. Nájemce prohlašuje a svým podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se necítí být a nepovažuje se za slabší smluvní stranu v porovnání s druhou Smluvní stranou, měl možnost seznámit se s textem a obsahem této Smlouvy s dostatečným předstihem před jejím podpisem, její obsah konzultoval s odborně způsobilými poradci majícími zkušenosti s tímto druhem právního jednání; jejímu obsahu rozumí a chce být Smlouvou vázán při plné vědomosti všech důsledků z jejího uzavření plynoucích.
 - 8.7 Podpisy, prohlášení. Smluvní strany tímto prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že nebyla uzavřena v tísni. Strany dále prohlašují, každá samostatně, že jsou oprávněny tuto Smlouvu platně uzavřít a plnit.

Smluvní strany na důkaz souhlasu a porozumění se shora uvedeným připojují své podpisy níže.

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění:

O zveřejnění záměru pronájmu nemovitosti rozhodla Rada městského obvodu Hrabová dne 23.05.2022 svým usnesením č. 93/1919.

Oznámení o záměru pronájmu nemovitosti v městském obvodu Hrabová bylo vyvěšeno na úřední desce v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění po dobu 15ti dnů, dne 25.05.2022 a sňato dne 13.06.2022.

Usnesením Rady městského obvodu Hrabová č. 98/2047 ze dne 22.08.2022 bylo schváleno uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou k nebytovému prostoru sloužícího k podnikání v budově, a to v 1. patře domu o velikosti 149 m² (dále jen „nebytové prostory“).

K podpisu smlouvy byl usnesením Rady městského obvodu Hrabová č. 1/2 ze dne 14.11.2018, pověřen referent odboru financí a správy majetku.

V O

