



NÁJEMNÍ SMLOUVA

2/b/014/639/04

Pronajímatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka
zastoupen starostou
Mgr. Otakarem Veřovským
IČO: 008 454 51
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520-761/0100
var.symbol: 8080000383

Nájemce: Luděk Kreiss
bytem Mitrovická 680/209
Ostrava - Stará Bělá
r.č.: 670216/1763
IČO: 10633472
Bank.spojení:

u z a v í r a j í

nájemní smlouvu podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění dalších novel.

I.

- (1) Pronajímatel má ve svém vlastnictví nemovitost - objekt na ulici Horní č. pop. 1492, který stojí na pozemcích parc. č. st. 1800/8, parc. č. st. 1800/9, parc. č. st. 1800/10 a parc. č. st. 1800/11 v k.ú. Hrabůvka.
- (2) Pronájem nebytových prostor byl schválen na schůzi Rady městského obvodu Ostrava - Jih dne 12.9.2002, pod č. usn. 5246/68.
- (3) Záměr na pronájem nebytových prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce pronajímatele, tj. v době od 4.7.2002 do 23.7.2002.
- (4) Změna užívání nebytových prostor byla povolena na základě kolaudačního rozhodnutí č. 257/04, vydaného odborem výstavby a životního prostředí Statutárního města Ostravy - ÚMOB Ostrava - Jih, které nabylo právní moci dne 21.4.2004.

II.

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory v objektu na ulici Horní č.p. 1492 v Ostravě - Hrabůvce o celkové výměře 175,7 m² specifikované ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pronajaté prostory budou užívány jako půjčovna strojů a nářadí a prodejna železářství a vodoinstalačního materiálu.
- (2) Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav je uveden v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.
- (3) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením.

III.

Nájem nebytových prostor se sjednává od 1.5.2004 na dobu určitou pěti let.

IV.

(1) Za nájem nebytových prostor se sjednává toto nájemné:

roční nájemné za 1 m ² podlahové plochy.....	1.000,- Kč
roční nájemné celkem.....	175.700,- Kč
čtvrtletní nájemné	43.925,- Kč
složena kauce ve výši.....	29.330,- Kč
nájemné za květen a červen 2004	29.283,- Kč

- =====
- a) Nájemné za nebytové prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Doplatek nájemného za III. čtvrtletí 2004 je splatný v termínu splatnosti nájemného za IV. čtvrtletí 2004.
 - b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou, 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.
 - c) Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.
 - d) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku druhého kalendářního roku nájmu.

(2) Úplaty za služby související s užíváním nebytového prostoru se sjednávají takto:

podlahová plocha pro výpočet nákladů na ÚT	-	191,55 m ²
podlahová plocha s dodávkou TUV	-	0,00 m ²

- a) Pronajímatel bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění a dodávku TUV. Záloha bude splatná vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí. Výše zálohy bude pronajímatelem stanovena pro každé čtvrtletí rozdílně, a to výpočtem podle výměru pronajaté podlahové plochy, podílu z celoroční spotřeby tepla pro dané čtvrtletí a velikosti užívané podlahové plochy s dodávkou TUV, za použití platných cen stanovených dodavatelem.
- b) V souladu s vyhláškou 372/01 Sb., bude zúčtovací období roční, a to 1. leden až 31. prosinec. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV a zúčtování záloh provede pronajímatel vždy do 30. dubna následujícího roku na základě faktur vystavených dodavatelem tepla a TUV.
- c) Za vodné a stočné bude nájemci fakturována pololetně poměrná částka z celkové faktury SmVAK, vypočtená dle vyhlášky čis. 428/01 Sb. v závislosti na počtu osob a účelu užívání vody. Pro účely výpočtu poměrné částky výše vodného a stočného je nájemce povinnen nahlásit každou změnu v počtu osob a účelu užívání.
- d) Za spotřebu elektrické energie bude nájemci pololetně fakturována částka podle hodnot naměřených podružným elektroměrem.
- e) Cena dodávaných energií může být dodatečně upravena v případě změn cen těchto energií.

V.

- (1) Nájemce je povinen zajistit provádění preventivních prohlídek ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zák.č. 133/85 Sb., vyhláškou MV ČR č.246/2001 Sb.a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci.
- (2) Dále nájemce bude zabezpečovat a hradit provádění revizí a kontrol věč. porevizních oprav vyhrazených technických zařízení, tj. elektroinstalace, s výjimkou hromosvodů v pronajatém nebytovém prostoru. Tyto revize je nájemce povinen na požádání předložit pronajímateli. Důsledky z neplnění tohoto ustanovení budou uplatněny vůči nájemci.
- (3) Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.

VI.

- (1) Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení.
- (2) Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli, aby tak bylo zabráněno případným škodám.
- (3) Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen udržovat pořádek na veřejném prostranství kolem pronajatých prostor, v zimním období odhrabávání sněhu a posyp.

VII.

- (1) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
- (2) Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzali k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den ukončení nájemního vztahu.
- (3) Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem čis. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

VIII.

Další ujednání:

- (1) Pojištění majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady.
- (2) Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé zcizením a škody způsobené třetí osobou.
- (3) Nájemce bude realizovat úklid pronajatých prostor vlastním nákladem.

- (4) V souladu s vyhláškou Města Ostravy č. 11/1998 a předpisů navazujících, je nájemce povinnen, pokud produkuje odpad:
- a) zajistit sběr, odvoz a zpracování domovního odpadu /DO/
 - b) písemně si objednat odvoz DO, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu DO a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
 - c) vzniklý DO a jeho separované části ukládat do, k tomuto účelu určených nádob.
- (5) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude nájemce déle než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
- (6) Rada městského obvodu Ostrava - Jih dne 1.7.2003, pod č. usnesení 845/M, vyslovila souhlas, aby nájemce odečítal ve svém účetnictví náklady na provedené úpravy v nebytových prostorách, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., §28, odst. 3, v platném znění.

IX.

- (1) Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě.
- (2) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- (3) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

V Ostravě dne 10-09-2004

Pronajímatel:


Nájemce:

V ý p o č t o v ý l i s t

na pronájem nebytových prostor v objektu na ulici Horní č. pop. 1492
Ostrava - Hrabůvka, nájemce - Luděk Kreiss

prodejna	78,25 m2
sklad	67,29 m2
šatna	6,60 m2
chodba	18,15 m2
WC + umývárna	3,50 m2
úklidová komora	1,90 m2
celkem	zaokr. 175,7 m2

roční nájemné za 1 m2 podlahové plochy.....	1.000,- Kč
roční nájemné c e l k e m.....	175.700,- Kč
čtvrtletní nájemné	43.925,- Kč
složena kauce ve výši.....	29.330,- Kč
nájemné za květen a červen 2004	29.283,- Kč


Zpracovala: Ing. Kleckerová