

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

2/b/014/842/07

**Pronajímatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih**

Horní 3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka

zastoupen starostou **Mgr. Otakarem Veřovským**

IČ: 00845451

Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100

var.symbol: 8610400483

Po dobu nepřítomnosti zastoupen  
Radimem Miklasem  
místostarostou

**Nájemce: Iveta Kočková**

bytem Moravská 407/8, Havířov – Šumbark

kontaktní adresa: Tylova 51, Ostrava - Zábřeh

IČ: 70643857

## u z a v í r a j í

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

### I.

- 1) Statutární město Ostrava je vlastníkem budovy na ulici Čujkovova č.or. 40A, č. pop. 3165 v k. ú. Zábřeh nad Odrou, na základě OZV č. 11/2000 (Statut města Ostravy) svěřené Městskému obvodu Ostrava - Jih.
- 2) Usnesením Rady městského obvodu Ostrava - Jih č. 228/6 ze dne 22.12.2006, byl schválen pronájem nebytových prostor v objektu na ulici Čujkovova 40A, č. pop. 3165 v Ostravě - Zábřehu o rozloze 25,32 m<sup>2</sup> za účelem pronájmu jako květinová a dárková síň.
- 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 5.12.2006 do 21.12.2006.
- 4) Změna účelu užívání nebytových prostor nebyla provedena, jelikož se neměnil účel užívání pronajatých nebytových prostor.

### II.

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory v objektu na ulici Čujkovova č.or. 40A, č. pop. 3165 v Ostravě - Zábřehu o celkové výměře 25,32 m<sup>2</sup>, specifikované ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 2) Pronajaté nemovitosti budou nájemcem užívány jako květinová a dárková síň.
- 3) Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav je uveden v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.
- 4) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením.

### III.

Nájem nebytových prostor se sjednává s účinností od 1.4.2007 na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

#### IV.

1) Za nájem nebytových prostor se sjednává toto nájemné:

roční nájemné za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	2.850,-- Kč
roční nájemné za nebytové prostory	72.162,-- Kč
čtvrtletní nájemné	18.040,50 Kč

a) Nájemné za nebytové prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemné za období II. čtvrtletí 2007 je splatné v termínu splatnosti nájemného za III. čtvrtletí 2007.

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) Složené kauce ve výši 6.500 a 8.500 budou převedeny na účet nájemného jako první platba nájemného.

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

a) Nájemci budou refakturovány náklady za služby spojené s nájmem za užívání pronajatých prostor a poměrná část nákladů na služby spojené s nájmem za užívání společných prostor v budově.

b) 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.

c) V souladu s vyhláškou 372/2001 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.

d) Za vodné a stočné bude nájemci fakturována pololetně poměrná částka z celkové faktury OVaK, vypočtená dle vyhlášky čis. 428/2001 Sb. v závislosti na podlahové ploše, počtu osob a účelu užívání vody. Pro účely výpočtu poměrné částky výše vodného a stočného je nájemce povinen nahlásit každou změnu v počtu osob a účelu užívání.

e) Elektrickou energii odebíranou v pronajatých nebytových prostorách bude nájemce hradit přímo dodavateli, u nějž se přihlásí jako odběratel.

f) Nájemce se dohodne s **CHARITOU OSTRAVA**, se sídlem Kořenského 17, Ostrava – Vítkovice na úhradě za úklid společných prostor v 1.NP. Nedojde-li k dohodě těchto stran, stanoví pronajímatel nájemci na základě podkladů dodaných Charitou Ostrava měsíční částku za úklid společných prostor v 1.NP, kterou bude nájemce povinen poukazovat Charitě Ostrava.

## V.

- 1) Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany 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. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
- 2) Nájemce je povinen provádět pravidelný servis el. vybavení (mikrovlnná trouba, myčka apod., v souladu s návody na používání) a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů v souladu s platnými předpisy (ČSN 331610 ).
- 3) Pronajímatel bude zabezpečovat provádění pravidelných revizí vyhrazených technických zařízení v pronajatém prostoru.
- 4) Pronajímatel bude dále refakturovat nájemci náklady spojené s elektronickou ochranou objektu a to následovně: 2 x ročně za přenos a vyhodnocení informací z rádiového vysílače TSM 452 vysílajícího na pult centrální ochrany obstaravatele částku **271,- Kč vč. DPH**. V případě vyvolání planého poplachu s výjezdem, pokud bude způsoben zaviněním nájemce např. špatnou manipulací obsluhy, bude účtována smluvní pokuta 300,- Kč bez DPH. Tato částka se neúčtuje objednavateli pouze v případě, že vyvolaný poplach byl odvolán v časovém limitu do 2 minut od přijetí signálu na PCO obstaravatele a to v souladu se směrnicí použití identifikačního čísla objektu, která je nedílnou součástí předávacího protokolu nebytových prostor.
- 5) Pronajímatel bude dále refakturovat nájemci náklady spojené s připojením elektrické požární signalizace na pult centrální ochrany centra tísňového volání Ostrava a to následovně: 2 x ročně za zajišťování trvalé obsluhy EPS prováděné prostřednictvím ZDP na PCO částku **565,- Kč**. V případě výjezdu zásahových jednotek HZS na základě nežádoucího hlášení stavu „POŽÁR“ (plané a technické poplachy, nedbalost pracovníků provozovatele EPS, porušení norem a předpisů, porušení interních směrnic), zaviněným nájemcem, je pronajímatel oprávněn refakturovat smluvní pokutu za jeden planý výjezd, který činí 2 353,- Kč.
- 6) Pronajímatel bude dále refakturovat nájemci náklady spojené s držením nonstop servisu koncového zařízení dálkového přenosu na PCO CTV HZS MSK a to následovně : 2x ročně částku **35,- Kč vč. DPH**.
- 7) Náklady uvedené v bodech 4) až 6) jsou vypočteny jako poměrná část nákladů a rozděleny mezi jednotlivé uživatele nebytových prostor v budově v poměru dle jimi užívané plochy. V případě změny ceny těchto nákladů je pronajímatel oprávněn upravit výši těchto nákladů a refakturovat je v poměrné části dle skutečné výše nákladů.

## 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.
- 4) Nájemce je povinen udržovat pořádek na veřejném prostranství před pronajatými prostory, v zimním období odhrabávání sněhu a posyp.

## VII.

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouvy o podnájmu musí mít písemnou formu.
- 2) Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejdéle 3 dny před skončením nájmu.
- 3) Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 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 Magistrátu města Ostravy č. 9/2002 a předpisů navazujících, je nájemce povinen, 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) Pronajímatel je rovněž oprávněn požadovat náhradu škody způsobenou porušením smluvních povinností, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## IX.

- 1) Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě.
- 2) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1.4.2007 a 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 19.07.2007

Pronajímatel

Nájemce: