

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

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

Pronajímatel : Město Ostrava, Měst. obv. MOaP
 Prokešovo nám. 8
 729 29 Ostrava
 IČO : 00300969
 DIČ :
 Bankovní spojení : KB Ostrava
 č.ú. : 9021-923-761//0100

Zastoupený : Majordomus s.r.o.
 PUCHMAJEROVA 9
 Ostrava 1
 IČO : 61972177
 DIČ :
 Bankovní spojení :
 č.ú. :
 VS správce : 43205

Nájemce : DIČ :
 IČO/RČ :
 Procházka Jiří
 Poštovní 4
 702 00 Ostrava 1

číslo účtu :
 telefon :

uzavřeli dnešního dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor :

I.

- 1.) Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v budově
 č.p. 854 ulice : ZAMECKA
 č.or. 13 v podlaží 1 n.p.
 obec : OSTRAVA,
 která je ve vlastnictví Města Ostravy, Městského obvodu Moravská Ostrava
 a Přívoz a ve správě obstarávatelské kanceláře MAJORDOMUS spol. s r. o.
 Puchmajerova 9. Ostrava 1.
- 2.) Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení obvodní
 rady Městského obvodu MOaP č. 1351/29-16) 28. schůze ze
 dne 03.07.1996 nájemci do užívání nebytové prostory ve výše uvedené
 budově o celkové výměře 70,00 m² sestávající z těchto místností:

Celková plocha nebytových prostor v budově : 70,00 m².

	Účel místnosti	Plocha [m ²]
1	prodejna	41,00
2	sklad	18,00
3	chodba, WC	5,00
4	výloha	6,00
5		0,00
6		0,00
7		0,00
8		0,00
9		0,00
10		0,00
11		0,00
12		0,00

3.) Pronajímatel předal nájemci výše uvedené nebytové prostory do užívání dne 02.12.1996.

Nájemné bude účtováno :

Ode dne účinnosti smlouvy

4.) Nájem výše uvedených nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou.

Nájem ze strany pronajímatele lze ukončit v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2, zákona č. 116/1990 Sb. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou lze nájemní smlouvu vypovědět z jakýchkoliv důvodů.

Výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5.) Ohrozí-li nájemce svou činností v nebytových prostorech dobré jméno pronajímatele, je tento oprávněn vypovědět nájemce s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

II.

1.) Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro účely svého předmětu podnikání, jako :

prodejna textilního zboží

2) Shora uvedené nebytové prostory

a) jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání: ano

b) nájemce upraví vlastním nákladem v rozsahu uvedeném v soupise, který je nedílnou součástí této smlouvy a to ve lhůtě do stanovených v této smlouvě nebo v její příloze, která je její nedílnou součástí,

a to ve lhůtě do.....

Tato lhůta je splněna právní mocí kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání stavby.

Nebude-li lhůta uvedená v tomto dodě dodržena, dohodly se obě strany na smluvní pokutu, kterou je povinen platit nájemce pronajímateli za dobu od marného uplynutí lhůty do právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání stavby, a to ve výši nájmu stanoveného touto smlouvou.

Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stav je uveden v předávacím protokole.

Nájemce byl informován o tom, že předmětné nebytové prostory jsou dosud stavebně určeny jako prodejna. Žádost o povolení stavebních úprav nebo údržbových prací, případně žádost o změnu účelu užívání podá nájemce. Veškeré náklady vyplývající z nájemcem požadované změny účelu užívání nebytových prostor hradí nájemce.

Tato dohoda se považuje současně za dohodu ve smyslu par. 58. od. 3. Stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění. Případná další změna účelu užívání musí být předem schválena pronajímatelem a podle stavebního zákona stavebním úřadem.

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

- 3.) 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.
- 4.) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami pronajímaných nebytových prostor v rozsahu uvedeném ve vyhl. č. 258/1995 Sb.
Nájemce je povinen uhradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami nebytových prostor i nad rámec této vyhlášky. Ve sporných případech rozhodne pronajímatel.
- 5.) Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s opravami budovy, v níž se nacházejí pronajímané nebytové prostory a nájemce je povinen bez zbytečných odkladů oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu která nesplněním těchto povinností vznikla.
- 6.) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu, pokud se tato neuskuteční v provozních hodinách provozovny.
- 7.) Nájemce je oprávněn provádět v pronajímaných 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.
- 8.) Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou podnikatelskou činností na majetku pronajímatele.
- 9.) Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.) Nájemce se zavazuje :
 - zajistit vlastním nákladem odvoz tuhého domovního odpadu
 - zajistit úklid a schůdnost chodníku přiléhajícího k objektu č.p. 654
 - dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody
 - nebytové prostory pojistit proti příp. škodám vzniklým jeho činností
 - dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem
 - vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajímaných nebytových prostor
- 11.) 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, včetně úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávající státní dozor, vůči orgánům obce, příp. vůči dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích v plném rozsahu.

Nájemce se zavazuje zejména :

- dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to např. povinnosti vyplývající z 6., 6a., 13., 15., 16. popř. 17. zákona č. 133/1985 Sb., ve znění zákona č. 425/1990 Sb., č. 40/1994 Sb. o požární ochraně a chovat se tak, aby nezavdal příčinu požáru
- dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce
- 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.
- zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle příslušných ČSN po celou dobu trvání nájmu
- zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN
- při nájmu dodržovat ustanovení zákona o péči o zdraví lidí č. 20/1996 Sb., zejména si vyžádat je-li zapotřebí závazný posudek orgánů hygienické služby, včetně dodržování požadavků hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí.

III.

1.) Roční úhrada za užívání těchto 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 hraří nájemce sám přímo jejich dodavateli.

A. Nájemné podléhá DPH ve smyslu § 30 odst.4 zákona č.588/92 Sb., o DPH ("pronájem jiným plátcům pro účely podnikání").

Roční nájemné za užívání nebytových prostor

- základ DPH činí	Kč
k tomu 5 % DPH činí	Kč
roční nájemné celkem činí	Kč

Měsíční nájemné za užívání nebytových prostor (viz splátkový kalendář)

- základ DPH činí	Kč
k tomu 5 % DPH činí	Kč
měsíční nájemné celkem činí	Kč

Měsíční záloha na úhradu za služby činí Kč

B. Nájemné je osvobozeno od DPH ve smyslu § 30 odstavce 3 zákona č.588/92 Sb., o DPH.

Roční nájemné za užívání nebytových prostor činí 325786.00 Kč

Měsíční záloha na úhradu za služby činí 2720.00 Kč

Měsíční úhrady za užívání jsou splatné vždy do posledního dne běžného měsíce na účet organizace, var. symbol 45205119

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

2.) 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 písemně uvědoměn formou dodatku ke smlouvě a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpозději 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 je splatné i zpětně počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení 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.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku druhého roku nájmu.

IV.

Zvláštní ustanovení:

- 1.) Za 1. až 2. měsíc užívání činí nájemné pouze Kč za m² za rok.
- 2.) Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční 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 prostorech je povoleno jen s písemným souhlasem správce domu. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
- 4.) Obě strany této smlouvy uzavírají současně dle ust. par. 585 občanského zákoníku dohodu o narovnání tohoto znění:

Obvodní rada Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz rozhodla svým usnesením č. ze dne pronajmout nebytové prostory v domě č.p. umístěném na parc. č. k.ú. ul. se stanovením nájemného Kč/m²/rok na dobu od s podmínkou vyrovnání se za bezesmluvní užívání za období od

Oba účastníci touto dohodou o narovnání považují za nesporné, že užíval předmětné nebytové prostory bezesmluvně a bez souhlasu vlastníka od

Nájemce se touto smlouvou zavazuje zaplatit za dobu bezesmluvního užívání od do částku Kč celkem (slovy korun českých) tj. do účinnosti uzavřené nájemní smlouvy na předmětné nebytové prostory.

Nájemce se zavazuje částku Kč uhradit na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s. pobočka Ostrava, č. účtu V.S. Kč ve lhůtě do Zaplacením se rozumí připsání této částky na uvedený účet.

Účastníci této smlouvy se dohodli, že na základě této dohody budou vyrovnány vzájemné pohledávky a závazky vyplývající z bezesmluvního užívání předmětného nebytového prostoru za dobu od do

V.

- 1.) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání neb. prostoru do užívání.

tj. od 02.12.1996

- 2.) Změnu obsahu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou, po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného pod bodem III./2 této smlouvy, jinak je tento právní úkon neplatný.
- 3.) Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zák. č. 116/1990 Sb. a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- 4.) Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce, pronajímatel a správce.

Příloha: výpočtový list
předávací protokol NF
soupis stavebních úprav

V Ostravě dne 16.07.1996

[Handwritten signature]
.....
nájemce

MAJORDOMUS
PUCHMAJEROVA 9
702 00 MORAVSKÁ OSTRAVA

[Handwritten signature]
.....
pronajímatel