

SMLOUVA O NÁJMU
prostoru sloužícího podnikání
č. 2/NP/2018

zavazující smlouvu uzavřely podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice

Československé armády 325/106, 715 00 Ostrava-Michálkovice

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupený Ing. Martinem Juroškou, Ph.D., starostou obvodu

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Diecézní charita ostravsko-opavská

Kratochvílova 931/3,

702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

IČ: 661 81 127

Plátce DPH, DIČ: CZ66181127

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Zastoupena: Mgr. et Mgr. Lukáš Curylo, ředitel

Kontaktní osoba: Ing. Miroslav Hodeček

Tel.: 596 241 141

(dále jen „nájemce“)

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 100 na pozemku p. č. st. 52/1 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Michálkovice, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1259.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání v budově č.p. 100 na ulici Československé armády č. or. 53 a to v 1. nadzemním podlaží nebytový prostor o celkové výměře 49 m², (dále jen „předmět nájmu“),

v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smlouvenému účelu a řádně o něj pečovat.

Prostor je vyznačen ve schématu nebytových prostor v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Účelem nájmu je provozování **sociálních služeb**.

Čl. III Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši **34 800,00 Kč** ročně, tj. **59,20 Kč/m²**.
2. Nájemné je v souladu s § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávkou vody (vodné, stočné) a elektřiny ve společných prostorách.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s dodávkou služeb, uvedených v odst. 3 tohoto článku a to tak, že:
 - náklady na dodávku vody v předmětu nájmu budou nájemci účtovány zálohovými platbami ve výši **130 Kč** měsíčně a vyúčtování bude provedeno dle náměru podružného vodoměru, případné rozdíly mezi součtem naměřených hodnot podružných vodoměrů a patním vodoměrem se vyúčtují nájemcům poměrem odečtených hodnot podružných vodoměrů ke zjištěnému rozdílu;
 - náklady na spotřebu el. energie ve společných prostorách budou nájemci účtovány zálohovými platbami ve výši **50 Kč** měsíčně a vyúčtování bude provedeno dle dodavatelské faktury;
 - vyúčtování služeb spojených s nájmem bude prováděno dle skutečné spotřeby při ročním vyúčtování nejpozději do konce 4 měsíce po skončení zúčtovacího období, které představuje kalendářní rok;
 - v případě vyúčtování přeplatku či nedoplatku jsou oba účastníci smlouvy povinni tento uhradit nejpozději do 15 dnů od data doručení vyúčtování nájemci.
5. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby ve čtvrtletních splátkách ve výši **9 240,00 Kč**, vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným úřadem. O této skutečnosti bude nájemce vyrozuměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2019. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Čl. IV Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2018.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě,
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.

Čl. V Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a elektro revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství, které jsou v jeho vlastnictví;
 - c) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smlouvenému užívání vyjma malování pronajatých nebytových prostor; malování společných prostor zabezpečuje;
 - d) zabezpečit řádné plnění služeb spojených s nájmem nebytového prostoru, uvedených v této smlouvě;
 - e) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné, zálohy a náklady za služby spojené s nájmem nebytových prostor;
 - b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

Smlouva

- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) uzavřít po dobu trvání nájemního vztahu na své náklady pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění zboží a zásob umístěných v prostorách pronajatých touto smlouvou; pronajímatel neodpovídá za škodu, která byla způsobena návštěvníkům pronajatých prostor;
- e) nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu;
 - podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

- podle výše nákladu je dále nájemce povinen provádět na svůj náklad další drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, které nejsou uvedeny výše, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 1500,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele, je však povinen o nich písemně informovat pronajímatele;
- f) náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání; jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry v nebytovém prostoru;
- g) zajišťovat na vlastní náklady revize elektrických spotřebičů, které jsou v jeho vlastnictví;
- h) provést změnu předmětu nájmu a stavební úpravy pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad, úpravy podléhající stavebnímu řízení nájemce předem projedná

Smlouva

s pronajímatelem; obě strany výslovně souhlasí s tím, že po skončení platnosti nájemního vztahu, nemá nájemce vůči pronajímateli nárok na kompenzaci za zhodnocení nemovitosti; tyto úpravy interiéru po skončení nájemního vztahu může nájemce odstranit pouze po dohodě s pronajímatelem; porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy;

- i) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných elektro revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; porušení této povinnosti se považuje pro účely této smlouvy za hrubé porušení povinností nájemce;
- j) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob; nájemce zajišťuje na vlastní náklady revize a případné opravy hasicích přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví;
- k) nájemce odpovídá pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu, jeho příslušenství, zařízení veškerých jím užívaných prostor budovy, jakož i všech k budově patřících zařízení a je povinen takové poškození odstranit, resp. převzít náklady s odstraněním spojené, pokud takové poškození bylo způsobeno jím, jeho zaměstnanci nebo osobami, které pověřil manipulací se zařízením předmětu nájmu;
- l) zajistit na vlastní náklady úklid pronajatých prostor; úklid společných prostor v 1.NP je povinen zajistit v pravidelných měsíčních intervalech;
- m) dodržovat průchodnost společných prostor v celém svém rozsahu;
- n) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, odborně vymalovaný bílou nátěrovou hmotou a řádně vyčištěný, pokud se strany nedohodnou jinak; předání se uskuteční poslední pracovní den nájmu;
- o) v případě prodlení s vyklizením předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 5000,- Kč za každý den prodlení; zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody.

Čl. VI Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanský zákoník se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.

3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
4. Smluvní strany se dohodly, že při uzavření této smlouvy se ust. § 1740 odst. 3 občanský zákoník se nepoužije.

Čl. VII Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
2. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat referent ohlašovny a správy nemovitostí.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. VIII Doložka

Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu dne 26.02.2018 svým usnesením č. 1206/RMOB-Mich/1418/82.

V Ostravě dne

.....
Ing. Martin Juroška, Ph.D.
starosta

V Ostravě dne

Mgr. Et Mgr. Lukáš Curylo
ředitel

ПРИЛОЖЕНИЕ Э. 1

