

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č. NP/OM/2014/003

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany**Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**

Zastoupené Ing. Ivonou Vaňkovou, vedoucí odboru majetkového, zmocněnou k podpisu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 4401/RMOB1014/68/14 ze dne 28. 1. 2014

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátee DPH)
Peněžní ústav: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
VS: [REDACTED]

dále jen **pronajimatel**

a

O [REDACTED] B [REDACTED]
[REDACTED], 739 34 Šenov

IČ: 72989131
DIČ: XXXX
Peněžní ústav: XXXX
Číslo účtu: XXXX
VS:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání (dále jen prostor) v budově č. p. 1859, ul. Reální č. or. 4 v podlaží prvním nadzemním po nájemci AARON shop, s.r.o. v Ostravě – Moravské Ostravě, který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě odboru majetkového.
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1. byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 5. 9. 2013 do 22. 9. 2013 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 3807/RMOB1014/58/13 ze dne 22. 8. 2013.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechá touto smlouvou na základě usnesení rady č. 4246/RMOB1014/65/13 ze dne 3. 12. 2013 nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově v celkové výměře 45,98 m² sestávající z těchto místností:

místnosti:	plocha v m ²
prodejna	17,32
výloha	2,09
plocha ostatní	26,57

na dobu:
neurčitou od 10. 2. 2014.

2. Účelem nájmu je servis telekomunikační techniky, PC, foto - kino.
3. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

čl. III.

Údaj o předmětu podnikání

1. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, jež je specifikován v článku I. této smlouvy je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
2. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití prostor, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
3. Změní-li nájemce předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za vážný důvod k výpovědi. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet

od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, což platí jak pro nájemní vztah na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
2. Shora uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Jakékoliv stavební úpravy v pronajatém prostoru musí být předem odsouhlaseny pronajímatelem. Rozsah stavebních úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednán samostatnou písemnou dohodou.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám. Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu ze dne
5. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování prostoru dle pravidel PRA 2014-01 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů, které nejsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob. Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce se zavazuje:
 - a. zajistit úklid a schudnost venkovních schodů a to v každém ročním období
 - b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - c. pronajaté prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností,
 - d. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
 - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor.
10. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
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 vč. úhrady

uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.

Nájemce se zavazuje zejména:

- a. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinnosti vyplývající z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru.
 - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce.
 - c. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady.
 - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu.
 - e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

čl. V.

Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých 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 hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Roční nájemné za užívání pronajatých prostor činí	114 950 Kč.
Měsíční nájemné činí	9 579 Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem	800 Kč.
Měsíční pronájem inventáře činí celkem	12 Kč.
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	10 391 Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu a pronájem inventáře v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí v měsíčních splátkách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE], č.ú. [REDAKCE] var. symbol [REDAKCE]

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce

zasláním nového výpočtového listu.

- Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v pravidlech PRA 2014-01 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.
- Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. VI.

Skončení nájmu

- Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo vypovědět před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- Nájemce může vypovědět nájem ujednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby jen z důvodu uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- Nájem na dobu neurčitou má pronajímatel i nájemce právo vypovědět písemně bez udání důvodu v souladu s ust. § 2312 občanského zákoníku v šestiměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- Ohrozí-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že užívá prostor v rozporu se smlouvou, či nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Za každý den prodlení s předáním prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % sjednaného měsíčního nájemného za den.

Čl. VII.

Ostatní ujednání

- Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 2. měsíc trvání nájemního vztahu bude oproti čl. V. odst. 1 této smlouvy nájemné činit 100 Kč na m² za rok, tzn. 383 Kč za pronajatý prostor za měsíc.
- Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorech je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
- K technickému zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
- Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
- Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu umístění a provozování výherních hracích přístrojů

- a jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, může pronajímatel od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením zaniká smlouva o nájmu k prvnímu dni následujícího měsíce poté, kdy písemný projev vůle o odstoupení ze strany pronajímatele je doručen nájemci.
6. 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 útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy.
 7. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a pronajímatel má v tomto případě právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
 8. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 10. 2. 2014.
2. Změnu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. V, odst. 2 této smlouvy, jinak je tento právní úkon neplatný. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
5. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního úkonu, tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.

Příloha: pravidla PRA 2014-01
 výpočtový list
 předávací protokol NP

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: _____

Místo: _____

Ing. Ivona Vaňková
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

C _____ B _____