



# Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a Smlouva o právu provést stavbu č. 38/032/170/15

Statutární město Ostrava – Městský obvod Ostrava-Jih		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
15	1043	034
rok	poř. číslo	zkr. odb.

## Budoucí pronajímatel:

Statutární město Ostrava  
Městský obvod Ostrava-Jih  
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou obvodu  
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451

a

## Budoucí nájemce:

AF Projekt s.r.o.  
se sídlem Hulvácká 2822/22, 700 30 Ostrava-Zábřeh  
zastoupen Ing. arch. Dušanem Ferencem - jednatelem  
IČ: 27838528  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 31077

uzavírají

smlouvu o budoucí nájemní smlouvě v souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## I.

### Předmět smlouvy

1. Budoucí pronajímatel Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. st. 2864 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je stavba - bytový dům č.p. 2458 na ulici Volgogradská č. or. 28 v Ostravě-Zábřehu, zapsaného na listu vlastnictví č. 3152, který je na základě OZV č. 14/2013 Statut města Ostravy svěřený městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. O uzavření této Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a Smlouvě o právu provést stavbu, dále o pronájmu prostor v bytovém domě č.pop. 2458 na ulici Volgogradská č. or. 28 v Ostravě-Zábřehu o výměře 51,14 m<sup>2</sup> společnosti AF Projekt s.r.o. za účelem užívání jako kancelář na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a s vyšší nájemného 450 Kč/m<sup>2</sup>/rok rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 24.09.2015 pod č. usn. 1437/39.
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v době od 03.09.2015 do 21.09.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 27.08.2015 pod č. usnesení 1327/34.
4. Budoucí pronajímatel přenechává touto smlouvou budoucímu nájemci prostory v I. nadzemním podlaží bytového domu č.pop. 2458 na ulici Volgogradská č. or. 28 v Ostravě-Zábřehu o výměře 51,14 m<sup>2</sup> (dále jako „předmět budoucího nájmu“ či „prostory“) za účelem provedení a vyřízení změny stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu podle čl. II. této smlouvy a za účelem následného uzavření nájemní smlouvy podle čl. III. této smlouvy.
5. Stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu: v současnosti je prostor kolaudován jako dětské umělecké centrum pro děti a rodiče.

k

6. Budoucí stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu, který budoucí nájemce uvede jako nový způsob užívání stavby v ohlášení stavebních úprav, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby podané stavebnímu úřadu je uveden v článku II. této smlouvy.

## II.

### Práva a povinnosti budoucího nájemce ve věci stavebního řízení

1. Povinností budoucího nájemce je požádat stavební úřad o stavební povolení nebo změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětných prostor v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů v termínu:

- u změny užívání do 2 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy
- u stavebního povolení do 4 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy za účelem zřízení kanceláře.

2. Stavební řízení související se stavebními úpravami (změny užívání) vyřizuje stavební úřad ÚMOB Ostrava-Jih.

3. Budoucí pronajímatel zplnomocňuje budoucího nájemce k vyřizování stavebního povolení a změny užívání předmětných prostor s tím, že veškeré změny budou konzultovány a písemně odsouhlaseny příslušným bytovým technikem odboru bytového a ostatního hospodářství budoucího pronajímatele.

4. Tato smlouva zakládá právo provést stavbu nebo opatření na stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí ve vztahu k ohlášení stavby ve smyslu ustanovení § 105, odst. 1 a ve vztahu ke stavebnímu řízení ve smyslu ustanovení § 110, odst. 2, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## III.

### Budoucí nájem a úrada služeb spojených s užíváním předmětu smlouvy

1. Nájemní smlouva ve věci nájmu předmětných prostor, specifikovaných v čl. I. této smlouvy, bude uzavřena budoucím pronajímatelem nejpozději do 15-ti dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo změny účelu užívání předmětného prostoru.

2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, kdy návrh nájemní smlouvy je uveden v příloze č.1. Tento návrh nájemní smlouvy při změně objektivních podmínek může být upraven (např. změna výměry dle kolaudace).

3. Pro výpočet budoucího nájemného je dohodnuta základní sazba 450 Kč/m<sup>2</sup>/rok za pronájem prostor o výměře 51,14 m<sup>2</sup>.

4. Do doby uzavření nájemní smlouvy se budoucí nájemce zavazuje hradit měsíčně zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním předmětného prostoru uvedené ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 1.

## IV.

### Další práva a povinnosti budoucího pronajímatele a budoucího nájemce

1. Budoucí pronajímatel je povinen umožnit budoucímu nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s touto smlouvou.

2. Budoucí nájemce se zavazuje, že prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel uvedený

v čl. II. této smlouvy.

3. Budoucí nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Budoucí nájemce se zavazuje oznámit budoucímu pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku budoucího pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností budoucího nájemce vznikne budoucímu pronajímateli v prostorách škoda, zavazuje se budoucí nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.

4. Drobné opravy a údržbu je povinen budoucí nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je budoucí nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost budoucímu pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám.

1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví budoucího pronajímatele, a to podle věcného vymezení:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

2) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

3) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.

5. Veškeré stavební úpravy v prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří budoucímu pronajímateli, může budoucí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem budoucího pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.

6. Budoucí nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy budoucího pronajímatele v přiměřenou denní dobu budoucímu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:

- a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v prostoru,
- b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
- c) za účelem plnění jiných povinností budoucího pronajímatele, stanovených právními předpisy.

7. Budoucí nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči budoucímu nájemci. Budoucí pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.

8. Budoucí nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v prostoru, tj. elektroinstalace, plynoinstalace a hasicích přístrojů v souladu s platnými normami. Revize hromosvodů bude zajišťovat budoucí pronajímatel. Budoucí nájemce bude zároveň zajišťovat porevizní opravy, a to v rozsahu drobné údržby. Zjištěné závady nad rámec drobné

údržby je budoucí nájemce povinen neprodleně nahlásit budoucímu pronajímateli. Budoucí nájemce bude pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav budoucímu pronajímateli.

9. Budoucí nájemce je povinen udržovat pořádek v prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přílehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

10. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 3/2015, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících, je budoucí nájemce na svůj náklad povinen:

- a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
- b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
- c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.

11. Budoucí nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje budoucí nájemce na své náklady. Budoucí pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.

12. Budoucí nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu budoucího pronajímatele, ledaže budoucí pronajímatel budoucímu nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; budoucí nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Budoucí pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými budoucím nájemcem bez souhlasu budoucího pronajímatele.

13. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění této smlouvy, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

## V.

### Ukončení platnosti smlouvy

1. Tato smlouva o budoucí nájemní smlouvě a smlouva o právu provést stavbu pozbývá platnosti v těchto případech:

- v případě nedodržení termínu a podmínek dle čl. II.,
- v případě nedodržení termínu a podmínek dle čl. III., odst. 1 a to 16. dne po vydání kolaudačního souhlasu nebo změny účelu užívání
- v případě, že z viny budoucího nájemce stavební úřad zamítne vydání stavebního povolení či ohlášení stavby nebo povolení o změně účelu užívání, či z viny budoucího nájemce stavební řízení ve věci stavebního povolení nebo ohlášení stavby či změny účelu užívání přeruší, a to 10. dne po doručení uvedených rozhodnutí
- v případě úmyslné nečinnosti budoucího nájemce provést stavbu.

2. Tato smlouva rovněž pozbývá platnosti uplynutím 1 roku od jejího uzavření v souladu s ust. čl. VI. odst. 3.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. V případě, že tato smlouva pozbude platnosti dle čl. V. této smlouvy, je budoucí nájemce povinen ke dni ukončení platnosti této smlouvy předat předmětné prostory vyklizené a v původním stavu budoucímu pronajímateli.

2. Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a Smlouva o právu provést stavbu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž budoucí pronajímatel obdrží tři vyhotovení a budoucí nájemce jedno vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a že tato smlouva je sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih <http://www.ovajih.cz> nebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Webové stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne: 09-10-2015

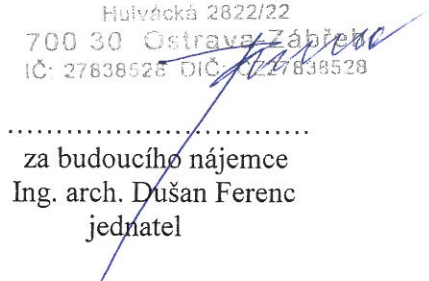




.....  
za budoucího pronajímatele  
Bc. Martin Bednář  
starosta

**AF Projekt s.r.o.**

Hulvácká 2822/22  
700 30 Ostrava-Zábřeh  
IČ: 27838528 DIČ: CZ27838528

  
.....  
za budoucího nájemce  
Ing. arch. Dušan Ferenc  
jednatel

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 8/032/.../15

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava,  
Městský obvod Ostrava-Jih  
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
zastoupen Bc. Martinem Bednářem - starostou  
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451

a

Nájemce:

AF Projekt s.r.o..  
Se sídlem Hulvácká 2822/22, 700 30 Ostrava-Zábřeh  
IČ: 27838528  
zastoupen Ing. arch. Dušanem Ferencem - jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 31077

uzavírají

nájemní smlouvu v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### I. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. st. 2864 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je stavba - bytový dům č.p. 2458 na ulici Volgogradská č.or. 28 v Ostravě-Zábřehu, zapsaného na listu vlastnictví č. 3152, který je na základě OZV č. 14/2013 Statut města Ostravy svěřený městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. O pronájmu prostor v bytovém domě č. pop. 2458 na ulici Volgogradská č. or. 28 v Ostravě-Zábřehu o výměře 51,14 m<sup>2</sup> společnosti AF Projekt s.r.o. za účelem užívání jako kancelář na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 450 Kč/m<sup>2</sup>/rok rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 24.09.2015 pod č. usn. 1437/39.
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v době od 03.09.2015 do 21.09.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 27.08.2015 pod č. usnesení 1327/34.

### II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 2458 ul. Volgogradská č. or. 28 v Ostravě -Zábřehu o výměře 51,14 m<sup>2</sup> za účelem jejich užívání jako kancelář.
2. Rozpis konkrétních pronajatých místností vč. rozsahu vybavení a zařízení těchto prostor je uveden v „Protokolu o převzetí NP“, a ve „Výpočtovém listu“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy o nájmu.
3. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem užívání jako kancelář a nájemce je oprávněn užívat prostory v

souladu s jejich určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

4. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi z nájmu.

### III. Doba trvání nájmu

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.

2. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

### IV. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 1437/39 ze dne 24.09.2015 ve výši 450 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Roční nájemné za pronájem prostor činí 23.013 Kč. Měsíční zálohy na nájemném se stanovují ve výši 1.918 Kč. Při vzniku přeplatku nebo nedoplatku na ročním nájemném se postupuje dle č. IV. odst. 4 této smlouvy.

2. Nájemce je dále povinen hradit měsíčně zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním prostor uvedené ve "Výpočtovém listu".

3. Měsíční zálohy na nájemné včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru jsou splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se měsíční záloha na nájemné platí na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-9923050277/0100, variabilní symbol 2458802001. Nezaplátí-li nájemce nájemné do doby jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený právním předpisem. Nezaplátí-li nájemce úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostoru včetně nedoplatku z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru do doby jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení stanovený zákonem č. 67/2013 Sb.

4. Pronajímatel vždy nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí kalendářního roku (tj. zúčtovací období) předloží nájemci vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na úhradu těchto plnění spolu s určením způsobu vypořádání případných přeplatků či nedoplatků. Nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru ve stanoveném termínu, nejpozději však do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pronajímatel je povinen uhradit případný přeplatek z vyúčtování úhrad a nákladů nejpozději do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nebude-li případný přeplatek započten vůči evidované pohledávce spojené s nájmem prostoru.

5. V případě zvýšení nákladů ze strany dodavatelů médií a služeb, nebo v případě změny právních či cenových předpisů či změn okolností rozhodných pro stanovení výše plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním prostoru, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit finanční objem měsíčních úhrad u těch plnění, kterých se tato změna týká. Takto cenově upravenou výši měsíčních úhrad je nájemce povinen začít hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení pronajímatele o zvýšení těchto úhrad.

6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit s účinností od 1.7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného

nájemci nejpozději do 30.6. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvyšováno. Pronajímatel je takto oprávněn dle výslovné dohody s nájemcem nájemné jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.

## V. Ukončení nájmu

1. Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- písemnou výpovědí nájemce
- písemnou výpovědí pronajímatele

kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.

2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažných způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.

3. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést v souladu s § 2314 občanského zákoníku proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

4. Po skončení nájmu je nájemce povinen 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. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání.

5. 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 základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.

3. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

4. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.



5. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.

6. 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 tak, aby bylo zabráněno případným škodám.

1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

2) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

3) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.

7. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.

8. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:

- a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatém prostoru,
- b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
- c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.

9. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel (a to i prostřednictvím jiného subjektu) a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost, tj. zejména mu předmět nájmu v nezbytném rozsahu a stanoveném termínu zpřístupnit a v provádění opravy či údržby nebránit a dostatečně si zabezpečit své zboží a vybavení vnesené do pronajatých prostor před poškozením.

10. 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 zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.

11. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, plyninstalace a hasicích přístrojů v souladu s platnými normami. Revize hromosvodů bude zajišťovat pronajímatel. Nájemce

bude zároveň zajišťovat porevizní opravy, a to v rozsahu drobné údržby. Zjištěné závady nad rámec drobné údržby je nájemce povinen neprodleně nahlásit pronajímateli. Nájemce bude pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav pronajímateli.

12. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

13. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 3/2015, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:

- a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
- b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
- c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.

14. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.

15. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

16. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící k podnikání, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.

17. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

18. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

2. Neplatnost či neúčinnost kterékoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.

3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.

6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě

pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

7. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih <http://www.ovajih.cz> nebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Webové stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne ..... 09 - 10 - 2015

V Ostravě dne .....



.....  
za pronajímatele  
Bc. Martin Bednář  
starosta

.....  
za nájemce  
Ing. arch. Dušan Ferenc  
jednatel

**SSB**

**Výpočtový list**

úhrady za užívání nebytových prostor č. 802  
Volgogradská 2458/28, Ostrava



Platný od: 01.10.2015

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory nebytový prostor  
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m2: celková započitatelná otápěná  
51.14 51.14 54.76

Nájemce objektu: 00-03-2458 -802-01  
**AF Projekt s.r.o.**  
Volgogradská 2458/28  
700 30 Ostrava  
( IČ 27838528 )

Vlastník objektu:  
**SMO, Městský obvod Ostrava-Jih**  
Horní 791/3  
700 30 Ostrava-Hrabůvka  
( IČ 00845451 )  
  
č.ú. 19-9923050277/0100

Složka	Úhrada
N Nájem nebyt	1918.00 Kč
Celkem za nájem	
Z Teplo	1259.00 Kč
Z TUV	150.00 Kč
Z V/S	150.00 Kč
Celkem za zálohy	
	1559.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**2458802001**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**3477.00 Kč**

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Plochy místností				
Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 Místnost	17.07 m2	17.07 m2	450.00 Kč/m2/rok	640.13 Kč
02 Místnost	17.07 m2	17.07 m2	450.00 Kč/m2/rok	640.13 Kč
03 Kuchyň	7.13 m2	7.13 m2	450.00 Kč/m2/rok	267.38 Kč
04 Koupelna	2.10 m2	2.10 m2	450.00 Kč/m2/rok	78.75 Kč
05 Předsíň	6.83 m2	6.83 m2	450.00 Kč/m2/rok	256.13 Kč
06 WC	0.94 m2	0.94 m2	450.00 Kč/m2/rok	35.25 Kč
Nájemné za plochu celkem:				1917.77 Kč

Výpis spolubydlících osob		
Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

.....  
vystavil

.....  
převzal

**STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA**  
MĚSTSKÝ OBVOD OSTRAVA-JIH  
odbor bytového a ostatního hospodářství  
ul. Horní 3 13  
700 30 Ostrava-Hrabůvka