



NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 8/032/068/16

Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih			4
AGENDOVÉ ČÍSLO			
S	0703	2016	OBH
TYP	POŘ. ČÍSLO	ROK	OBDOBÍ

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupen Bc. Martinem Bednářem - starostou
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
(dále jen pronajímatel)

a

DOPLNĚK PRO ŽIVOT s.r.o.
Mlčochova 460/1, Kateřinky, 747 05 Opava
IČ: 04469984
zastoupena jednatelem Karolínou Houžvovou
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 63727
(dále jen nájemce)

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

I. Úvodní ustanovení

Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. st. 3173, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je stavba – objekt k bydlení č.p. 2424 na ul. Volgogradská č.or. 74 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.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 2424 na ul. Volgogradská č. or. 74 v Ostravě –Zábřehu o výměře 17,30 m² za účelem jejich užívání jako kancelář.
2. Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden ve „Výpočtovém listu“, který je 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. 2424/63 ze dne 07.04.2016 ve znění tiskové opravy ve výši 450 Kč/m²/rok. Roční nájemné za pronájem prostor činí **7.785 Kč**. Měsíční zálohy na nájemné se stanovují ve výši **649 Kč**. Při vzniku přeplatku nebo nedoplatku na ročním nájemném se postupuje dle čl. 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 2424802001. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostoru včetně nedoplatku z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru do doby jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený právním předpisem.
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. Skončení 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 závažným způsobem má pronajímatele 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 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 pronajímatele klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání.

5. Pronajímatele 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. Pronajímatele 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; pronajímatele může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatele 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, 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.

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 úpravu prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.

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, plynoinstalace 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. Tato Smlouva č. 8/032/068/16 nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Neplatnost či neúčinnost kterékoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
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 tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy, včetně všech případných osobních údajů ve smlouvě uvedených 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.

8. O pronájmu prostor v bytovém domě č. pop. 2424 na ulici Volgogradská č. or. 74 v Ostravě-Zábřehu o výměře 17,30 m² společnosti DOPLNĚK PRO ŽIVOT s.r.o. za účelem užívání jako kancelář, na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 450 Kč/m²/rok rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 07.04.2016 pod č. usnesení 2424/63 ve znění tiskové opravy ze dne 19.05.2016.

9. 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 25.02.2016 do 14.03.2016 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 11.02.2016 pod č. usnesení 2138/56.

V Ostravě dne 09 -06- 2016

V Ostravě dne 8.6. 2016




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



.....
za nájemce
Karolína Houžvová
jednatel DOPLNĚK PRO ŽIVOT s.r.o.

SSB

Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 802
Volgogradská 2424/74, Ostrava



Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory nebytový prostor
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m2: celková započitatelná otápěná
17.30 17.30 13.49

Nájemce objektu: 00-03-2424 -802-05
DOPLNĚK PRO ŽIVOT s.r.o.
Volgogradská 2424/74
700 30 Ostrava
(IČ 04469984)

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	649.00 Kč
Celkem za nájem 649.00 Kč	
Z Teplo	350.00 Kč
Z TV	100.00 Kč
Z V/S	100.00 Kč
Celkem za zálohy 550.00 Kč	

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi. **2424802001**

Celkem k úhradě měsíčně 1199.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Plochy místností

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 Kancelář	7.30 m2	7.30 m2	450.00 Kč/m2/rok	273.75 Kč
02 Koupelna	2.10 m2	2.10 m2	450.00 Kč/m2/rok	78.75 Kč
03 WC	0.90 m2	0.90 m2	450.00 Kč/m2/rok	33.75 Kč
04 Předstíň	7.00 m2	7.00 m2	450.00 Kč/m2/rok	262.50 Kč

Nájemné za plochu celkem:				648.75 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Rodné číslo	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.			

.....
vystavil

.....
převzal

Za správnost vyhotovení:

v.z.
Ing. Alena Brezinová
vedoucí odboru
bytového a ostatního hospodářství
v zastoupení Taťána Zapletalová
referent evidence nájmu DaBF

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