



Smlouva o budoucí smlouvě nájemní a smlouva o právu provést stavbu č. 38/032/022/16

Vlastník:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou obvodu

IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100

Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih			3
AGENDOVÉ ČÍSLO			
9	0153	2016	OBH
TYP	POŘ. ČÍSLO	ROK	ODBOR

a

Stavebník:

DAKOTA, o. p. s.
se sídlem Jana Misky 69/6, 700 30 Ostrava-Dubina
IČ: 26828201
zastoupena Mgr. Štefanem Grešem – ředitelem společnosti
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeného Krajským
soudem v Ostravě oddíl O, vložka 162

u z a v í r a j í

smlouvu o budoucí smlouvě nájemní

v souladu s ust. § 1785 a násl. a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Úvodní ustanovení

- Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. st. 1967 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, jehož součástí je budova č. pop. 1556 stavba občanského vybavení, zapsaného na listu vlastnictví č. 1364, na ulici Na Mýtě č. or. 10 v Ostravě-Hrabůvce, který je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřený městskému obvodu Ostrava-Jih.
- O uzavření této Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní a smlouvy o právu provést stavbu na pronájem části prostor v I. a II. nadzemním podlaží budovy č. pop. 1556 na ulici Na Mýtě č. or. 10, Ostrava-Hrabůvka, o celkové výměře 161,91 m², za účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, s výší nájemného 125 Kč/m²/rok za prostory o výměře 148,41 m² s účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže a 80 Kč/m²/rok za prostory o výměře 13,50 m² s účelem užívání jako vstupu a schodiště (dále také jako „prostory“), se společností DAKOTA, o. p. s. rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 2098/53 dne 28.01.2016.
- Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 01.12.2015 do 17.12.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 19.11.2015 usnesením č. 1773/46.

II.

Předmět smlouvy

- Stavebník plánuje v prostoru II. nadzemního podlaží budovy specifikované v čl. I. smlouvy provést stavbu spočívající ve změně stavebně technického účelu užívání prostor, a to z pletařské dílny na prostory pro volnočasové aktivity dětí a mládeže.

Podrobnější vymezení prostor, které jsou předmětem budoucího nájmu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy, je vyznačeno ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy. Předmět budoucí nájemní smlouvy a jeho vymezení může být při změně objektivních podmínek upraven (např. změna výměry dle kolaudace).

2. Vlastník, jako budoucí pronajímatel, a Stavebník, jako budoucí nájemce, mají v úmyslu v návaznosti na splnění Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní uzavřít Nájemní smlouvu, jejíž znění je Přílohou č.1 této smlouvy (dále jen „nájemní smlouva“).

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou.

2. Nájemní smlouva ve věci nájmu předmětných prostor, specifikovaných v čl. I. této smlouvy, bude uzavřena nejpozději do 30 dnů od převzetí kolaudačního souhlasu nebo souhlasu s ohlášenou stavbou nebo souhlasu se změnou v užívání prostor budoucím pronajímatelem.

IV.

Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu smlouvy

Do doby uzavření nájemní smlouvy se Stavebník zavazuje hradit služby spojené s užíváním prostor, a to ode dne, kdy prostory převzal od Vlastníka či jeho správce.

ÚT a TUV: Budoucí pronajímatel bude budoucímu nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění a dodávku TUV. Splatnost zálohy bude uvedena na faktuře. Výše zálohy bude upravena dle § 3 vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s touto vyhláškou. Dojde-li ke změně nebo zrušení vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, bude budoucí pronajímatel při fakturaci a vyúčtování postupovat v souladu s platnými právními předpisy.

Elektrická energie: Elektrická energie bude budoucímu nájemci fakturována budoucím pronajímatelem na základě vystavené faktury, přičemž se budoucí nájemce zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

Vodné a stočné: Vodné a stočné bude budoucímu nájemci fakturováno budoucím pronajímatelem na základě vystavené faktury, přičemž se budoucí nájemce zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

V.

Práva a povinnosti Stavebníka ve věci stavebního řízení

1. 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.

2. Povinností Stavebníka je požádat stavební úřad o stavební povolení nebo změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětného prostoru 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 6 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy
- u stavebního povolení do 8 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy

za účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže

11

3. Vlastník zplnomocňuje Stavebníka k vyřizování stavebního povolení a změny účelu užívání předmětných prostor s tím, že veškeré změny budou konzultovány a písemně odsouhlaseny příslušným technikem odboru bytového a ostatního hospodářství.

VI.

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 účely uvedené v čl. I. této smlouvy.
3. Budoucí nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem předávaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
4. 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 pronajatých prostorách škoda, zavazuje se budoucí nájemce tuto škodu budoucímu pronajímateli uhradit.
5. Drobné opravy a údržbu je povinen budoucí nájemce provádět na své náklady. 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.
Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví budoucího pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 2 nájemní smlouvy.
6. Budoucí nájemce je povinen umožnit budoucímu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do pronajatých prostor:
 - 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 pronajatých prostorách,
 - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
 - c) za účelem plnění jiných povinností budoucího pronajímatele, stanovených právními předpisy.
7. Budoucí nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li ji budoucí pronajímatel.
8. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří budoucímu pronajímateli, může budoucí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem budoucího pronajímatele.
9. Budoucí 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., o požární ochraně, v platném znění, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a dalších novel, budou uplatněny vůči budoucímu nájemci. Budoucí pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
10. Budoucí pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.
11. Budoucí nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů v souladu s vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.
12. Budoucí nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví budoucího nájemce.

13. Porevizní opravy bude budoucí nájemce realizovat na základě písemného pokynu budoucího pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) v rozsahu stanoveném v návrhu nájemní smlouvy, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je budoucí pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady s tím spojené refakturovat budoucímu nájemci.
14. Budoucí nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v jejich těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků přilehlých k objektu, v němž se prostory nacházejí, odhrabávání sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
15. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat budoucí nájemce na vlastní náklady. Na úklidu společných prostor - spojovací přístupové chodby je budoucí nájemce povinen dohodnout se s ostatními nájemci.
16. Budoucí nájemce je dále 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.
17. 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 na majetku budoucího nájemce odcizením a škody způsobené na tomto majetku třetí osobou.
18. Budoucí nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu budoucího pronajímatele, ledaže budoucí pronajímatel budoucímu nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; budoucí nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostoru navýšila. Budoucí pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými budoucím nájemcem bez souhlasu budoucího pronajímatele.
19. 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. Skončení smlouvy

1. Tato smlouva pozbývá platnosti:

- a) uplynutím doby, na kterou byla uzavřena;
- b) porušením povinností Stavebníka plynoucích z ustanovení čl. V. této smlouvy;
- c) nevyzve-li Stavebník Vlastníka k uzavření nájemní smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy, do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo změny účelu užívání předmětného prostoru;
- d) zamítnutím vydání stavebního povolení, ohlášení stavby nebo povolení ke změně účelu užívání Stavebníkovi, a to 10. dnem po doručení takového rozhodnutí Stavebníkovi, nebo
- e) přerušením řízení o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby nebo povolení o změně účelu užívání Stavebníkovi, a to 10. dnem od doručení takového rozhodnutí Stavebníkovi.

2. Ke dni skončení platnosti této smlouvy je Stavebník povinen předat předmětné prostory vyklizené a v původním stavu Vlastníkovi.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti 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 kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. 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.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Vlastník obdrží tři vyhotovení a Stavebník jedno vyhotovení.
6. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě nájemní a smlouvy o právu provést stavbu rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 2098/53 dne 28.01.2016.
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: 18-02-2016



Vlastník

Bc. Martin Bednář - starosta
městského obvodu Ostrava-Jih

Stavebník

Mgr. Štefan Greš – ředitel
společnosti DAKOTA o.p.s.

DAKOTA o.p.s. -1-
I. Misky 69/6, 700 30 Ostrava-Dubina
IČ: 26828201 DIČ: CZ26828201
Zapsaná do rejstříku o.p.s. vedené
Městským úřadem Ostrava-Jih

VÝPOČTOVÝ LIST

Prostory o celkové výměře 161,91 m² v budově č. pop. 1556 stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. st. 1967 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, na ul. Na Mýtě č.or. 10, v Ostravě-Hrabůvce

DAKOTA, o. p. s., se sídlem Jana Misky 69/6, 700 30 Ostrava-Dubina, IČ: 268 28201

II NP

1. schodiště	23,90 m ²
2. sklad	19,65 m ²
3. pracovna	22,20 m ²
4. kancelář, pracovna	35,35 m ²
5. sklad materiálů	40,05 m ²
6. šatna	3,16 m ²
7. umývárna	1,80 m ²
8. WC	1,05 m ²
9. výlevka	1,25 m ²

2. NP celkem 148,41 m²

I. NP

vstup + schodiště 13,50 m²

prostory celkem 161,91 m²

Zpracovala: Ing. Gálová

Příloha č. 1. ke smlouvě o budoucí nájemní smlouvě a smlouvě o právu provést stavbu

č. 38/032/022/16 ze dne

Nájemní smlouva č.

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou obvodu
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100

a

Nájemce:

DAKOTA, o. p. s.
se sídlem Jana Misky 69/6, 700 30 Ostrava-Dubina
IČ: 26828201
zastoupena Mgr. Štefanem Grešem – ředitelem společnosti
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeného Krajským
soudem v Ostravě oddíl O, vložka 162

u z a v í r a j í

smlouvu o nájmu prostor v souladu s ustanovením § 2201 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. st. 1967 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka , jehož součástí je budova č. pop. 1556 stavba občanského vybavení, zapsaného na listu vlastnictví č. 1364, na ulici na Mýtě č.or. 10 v Ostravě-Hrabůvce, který je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřený městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. O pronájmu části prostor v I. a II. nadzemním podlaží budovy č. pop. 1556 na ulici Na Mýtě č.or. 10, Ostrava-Hrabůvka, o celkové výměře 161,91 m², za účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, s výší nájemného 125 Kč/m²/rok za prostory o výměře 148,41 m² s účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže a 80 Kč/m²/rok za prostory o výměře 13,50 m² s účelem užívání jako vstupu a schodiště (dále také jako „prostory“), společnosti DAKOTA, o.p.s., rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 2098/53 dne 28.01.2016.
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 01.12.2015 do 17.12.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 19.11.2015 usnesením č. 1773/46.
4. Změna účelu užívání předmětných prostor budovy pro volnočasové aktivity dětí a mládeže je povolena na základě rozhodnutí č. vydané odborem výstavby a životního prostředí ÚMOB Ostrava-Jih dne

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory v budově č. pop. 1556 na ulici Na Mýtě č.or. 10, Ostrava-Hrabůvka, o celkové výměře 161,91 m², za účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže
2. Rozpis a umístění konkrétních pronajatých prostor je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže a nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením a nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v pronajatých prostorech provozovat jinou než sjednanou činnost. Nájemce rovněž není oprávněn změnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele způsob či podmínky výkonu sjednané činnosti, 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. Porušení ustanovení odst. 3 tohoto čl. této smlouvy nájemcem, zejména změní-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu sjednaný účel užívání pronajatých prostor, se považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce a tudíž za vážný důvod k výpovědi nájmu bez výpovědní doby.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemce může pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem 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 a služby

1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 2098/53 ze dne 28.01.2016 ve výši **125 Kč/m²/rok za prostory o výměře 148,41 m²** s účelem užívání pro volnočasové aktivity dětí a mládeže a **80 Kč/m²/rok za prostory o výměře 13,50 m²** - vstup a schodiště, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů takto

roční nájemné celkem	19.631 Kč bez DPH
nájemné I. - III čtvrtletí	4.908 Kč bez DPH
nájemné IV. čtvrtletí	4.907 Kč bez DPH

a) Nájemné za pronajaté prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 1.2., 1.5., 1.8. a 1.11. v běžném kalendářním roce.

b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu.

c) Zvýšené nájemné o výši inflace za období před oznámením zvýšeného nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídajícího počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.

Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné nejdříve od roku 2018.

2. Pokud nájemce není se souhlasem pronajímatele přihlášen samostatně k odběru energií, úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor se sjednávají takto:

a) **ÚT a TUV:** Pronajímatel bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění a dodávku TUV. Splatnost zálohy bude uvedena na faktuře. Výše zálohy bude upravena dle § 3 vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s touto vyhláškou. Dojde-li ke změně nebo zrušení vyhlášky č. 269/2001 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům bude pronajímatel při fakturaci a vyúčtování postupovat v souladu s platnými právními předpisy.

b) **Elektrická energie:** Elektrická energie bude nájemci fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury, přičemž se nájemce zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

c) **Vodné a stočné:** Vodné a stočné bude nájemci fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury, přičemž se nájemce zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

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 uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé straně. 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 pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
 3. Vypovídána strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
 4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání prostor se uskuteční po předchozí dohodě s technikem odboru bytového a ostatního hospodářství ÚMOB Ostrava-Jih. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný zaměstnanec.
 5. Skončí-li pronájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované předchozím nájemcem.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

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. I. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, ve které se nalézají pronajaté prostory, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu návštěvami, štíty a informačními tabulemi; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Žádost o udělení souhlasu předloží nájemce v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
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 pronajatých prostorách škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu pronajímateli uhradit.
6. Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět na své náklady. 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.

Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 2 této smlouvy.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do pronajatých prostor:
 - 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 pronajatých prostorách,
 - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
 - 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, v níž se prostory nacházejí, 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, v provádění opravy či údržby mu nebránit a dostatečně si zabezpečit své zboží a vybavení, vnesené do pronajatých prostor před poškozením.
10. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. 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., o požární ochraně, v platném znění, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.
13. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů v souladu s vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.
14. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
15. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady s tím spojené refakturovat nájemci.
16. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v jejich těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků přilehlých k objektu, v němž se prostory nacházejí, odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
18. Nájemce je dále 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.
19. 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 nájemci za škody vzniklé na jeho majetku odcizením a škody způsobené na tomto majetku třetí osobou.
20. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady vynaložené na uvedení prostor do tohoto stavu nese v plné výši nájemce.
21. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit informační tabule, kterými nemovitost, ve které se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést dotčenou část této nemovitosti do původního stavu na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení této povinnosti nájemce vznikla.
22. 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 prostoru navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
23. 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 ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými, vzestupně číslovanými

- dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo této smlouvy jako celku.
 4. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
 5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel tři vyhotovení.
 6. 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.
 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:

za pronajímatele
Bc. Martin Bednář - starosta
městského obvodu Ostrava-Jih

za nájemce
Mgr. Štefan Greš – ředitel
společnosti DAKOTA o.p.s.

VÝPOČTOVÝ LIST

Prostory o celkové výměře 161,91 m² v budově č. pop. 1556 stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. st. 1967 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, na ul. Na Mýtě 1556/10, v Ostravě-Hrabůvce

DAKOTA, o. p. s., se sídlem Jana Misky 69/6, 700 30 Ostrava-Dubina, IČ: 26828201

II. NP

1. schodiště	23,90 m ²
2. sklad	19,65 m ²
3. pracovna	22,20 m ²
4. kancelář, pracovna	35,35 m ²
5. sklad materiálů	40,05 m ²
6. šatna	3,16 m ²
7. umývárna	1,80 m ²
8. WC	1,05 m ²
9. výlevka	1,25 m ²

2. NP celkem 148,41 m²

I. NP

vstup + schodiště 13,50 m²

prostory celkem 161,91 m²

nájemné prostory (125 Kč/m ² /rok)	18.551,25 Kč
nájemné přístupové chodby (80 Kč/m ² /rok)	1.080,00 Kč
roční nájemné celkem	19.631 Kč bez DPH
nájemné I. - III čtvrtletí	4.908 Kč bez DPH
nájemné IV. čtvrtletí	4.907 Kč bez DPH

Příloha č. 2

Drobné opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, které jsou součástí pronajatého prostoru a ve vlastnictví pronajímatele:

- a) lokální opravy jednotlivých vrchních částí podlah, lokální opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy a výměny zámků, kování, klik oken a dveří
- c) lokální opravy rolet a žaluzií,
- d) výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, tlačítek domácích telefonů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, krytů světel. Netýká se zařízení elektronického zabezpečovacího systému a elektrické požární signalizace, které jsou v majetku pronajímatele.
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy baterií, výtokových ventilů, splachovačů, pisoárů, opravy ventilů ústředního vytápění - týká se výměny těsnění, případně výměny dílčích částí zařizovacích předmětů. Opravy odpadů v prostoru zajišťuje nájemce, opravy odpadů ve zdi zajišťuje pronajímatel.
- f) u zařízení pro vytápění a ohřev vody – plynové, elektrické kotle, kamna na plyn a elektřinu, ohřivače vody na plyn a elektřinu - je nájemce povinen provádět pravidelné servisní prohlídky a opravy odbornou servisní firmou. V případě nutnosti výměny komponentů nebo dílů uvedených zařízení, zajistí toto pronajímatel na základě písemného doporučení servisního technika.
- g) u zařízení vzduchotechniky a klimatizace je nájemce povinen provádět pravidelný servis a údržbu zařízení včetně zajišťování oprav v rozsahu výměny filtrů, doplnění chladiva a zajištění provádění odborných prohlídek, pokud nedojde k jiné dohodě s pronajímatelem. V případě výskytu jiné závady na zařízení je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli.
- h) čištění lapáků tuků včetně zajišťování odběrů vzorku odpadních vod vypouštěných do kanalizace v souladu s provozním řádem lapáku tuku. Jedno vyhotovení rozboru odpadních vod bude zasíláno na vědomí odboru bytového a ostatního hospodářství.
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození

Zpracovala: Ing. Gálová Věra