# Smlouva

## VZOR-S-11

## Smlouva o krátkodobém nájmu nebytového prostoru / prostoru sloužícího podnikání č. NP/OM/20xx/xxx

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. (§ 2302 *vložit v případě, půjde-li o nájem za účelem podnikání)* a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

**Smluvní strany**

**Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**
nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
zastoupené vedoucím odboru majetkového, zmocněným k podpisu této smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. _____ ze dne _____

_____

| | |
|---|---|
| IČ: | 00845451 |
| DIČ: | CZ00845451 (plátce DPH) |
| Peněžní ústav: | Komerční banka a.s., pobočka Ostrava |
| Číslo účtu: | 27-2501080247/0100 |
| VS: | xxxx |

_____
dále jen **Pronajímatel**

**a**

**Název subjektu**
ulice 00, 123 45 Obec
zastoupený Titul Jméno Příjmení

_____

| | |
|---|---|
| IČ: | xxxx |
| DIČ: | xxxx |
| Peněžní ústav: | xxxx |
| Číslo účtu: | xxxx |

_____
dále jen **Nájemce**



OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

## Obsah smlouvy

### čl. I.
### Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

### čl. II.
### Předmět krátkodobého nájmu

Předmětem této smlouvy je krátkodobý nájem nebytového prostoru – jednotky č. xxx umístěné / umístěného v xxx podlaží budovy č. p. xxx ul. xxx č. or. xxx na pozemku/který je součástí pozemku parc. č. xxx, k. ú. xxx, obec Ostrava, (dále jen „prostor“) který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě odboru majetkového.
dům SVJ
Budova je ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek xxx, IČ xxx sídlem xxx.

1. Nájemce předmět nájmu od Pronajímatele přebírá.

2. Nebytový prostor, který je předmětem krátkodobého nájmu a podle této smlouvy, se skládá z těchto místností:

| místnost | výměra v $m^2$ |
|---|---|
| xxx | xxx,xx |
| xxx | x,xx |
| celkem | xxx,xx |

### čl. III.
### Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od ….h D/M/ROK do….h D/M/ROK.

### čl. IV.
### Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory užívat pouze a výlučně za účelem _____.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nebytových prostor znám, a že je tento předmět nájmu vhodný k sjednanému účelu nájmu. Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav je uveden v předávacím protokolu, který se dnem podpisu stává součástí smlouvy.
3. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí pronajaté nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.
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 poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
5. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností Nájemce zvlášť závažným způsobem a Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## čl. V.
## Úhrada služeb a nájemného

1. Nájemce bude hradit náklady na služby poskytnuté mu v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to paušálem
   a) náklady spojené s dodávkou studené vody ve výši _____Kč včetně DPH/za dobu nájmu,
   b) náklady spojené s dodávkou teplé vody ve výši _____Kč včetně DPH/za dobu nájmu,
   c) náklady spojené s dodávkou tepla ve výši _____Kč včetně DPH/za dobu nájmu,
   d) náklady na elektrickou energii ve výši _____Kč včetně DPH/za dobu nájmu,
   e) náklady za úklid společných prostor (domy SVJ) ve výši ___ Kč,
   f) náklady za pojištění a správu domu (domy SVJ) ve výši ___ Kč,
   g) jiné náklady _____ Kč včetně DPH/za dobu nájmu,

   částka za náklady za poskytované služby činí celkem _____ Kč včetně DPH.

   Úhrada za užívání předmětu výpůjčky (tj. za poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou.

2. Nájemné za užívání pronajatých prostor v období uvedeném v čl. II. odst. 1 činí celkem _____ Kč.
   Nájemné a náklady za služby činí celkem _____ Kč.

   Úhrada za užívání předmětu nájmu (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou.

3. Nájemce se zavazuje uhradit platby za nájemné a služby uvedené v odstavci 1. a 2. tohoto článku této smlouvy předem na základě faktur doručených Nájemci Pronajímatelem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Faktury jsou splatné do 5 dnů od jejich doručení. Smluvní strany se dohodly, že paušální platby mohou být vystaveny též jen prostřednictvím jedné faktury s tím, že na nich budou paušální platby uvedeny samostatně vzhledem k rozdílným sazbám DPH u jednotlivých paušálních plateb.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že úhrada paušálních částek nepodléhá vyúčtování.

## čl. VI.
## Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

1. Pronajímatel může požadovat předčasné vrácení předmětu nájmu, jestliže Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nebo jej neužívá řádně. V tomto případě je Nájemce povinen předat předmět nájmu v původním stavu.
2. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. oken, na fasádu, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy.
3. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí na předmětu nájmu. Stejně tak Nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu jednáním třetích osob. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez prodlení škody způsobené na předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen pronajaté nebytové prostory včetně jejich vnitřního vybavení využívat hospodárně a chránit je před poškozením, ztrátou, zničením, odcizením nebo zneužitím a dodržovat v souvislosti s jejich užíváním veškeré předpisy na úseku požární ochrany a hygieny. Nájemce odpovídá za případné porušení těchto povinností a zavazuje se k 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.
5. Pronajímatel neodpovídá za případnou škodu způsobenou Nájemci třetími osobami.
6. Nájemce se zavazuje:

a. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
b. dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

7. 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.
8. 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 povinností 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. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti jím instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu.

## čl. VII.
## Zvláštní ustanovení

1. 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, považuje se to za porušení povinností Nájemce zvlášť závažným způsobem a Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## čl. VIII.
## Skončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a služeb dle čl. V. této smlouvy. Takové porušení smlouvy považují obě smluvní strany za podstatné porušení smlouvy. Odstoupení od smlouvy je Pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit.
2. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že se předmět nájmu stane nezpůsobilým pro účel nájmu uvedený v čl. IV. odst. 1 této smlouvy. V takovém případě se jedná o podstatné porušení smlouvy. Odstoupení od smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli písemně oznámit.
3. Ohrozí-li Nájemce svou činností v prostoru dobré jméno Pronajímatele zejména tím, že Nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v budově, nebo užívá-li Nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech Pronajímatel 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 zvlášť závažným způsobem a Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené Pronajímateli předat ve stavu, který nebrání jeho řádnému užívání, nejméně však ve stavu, v jakém byl před započetím nájmu. Předání se uskuteční v okamžiku skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše Nájemce a za Pronajímatele oprávněný pracovník.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Nájemce nevyklidí předmět nájmu po skončení nájmu dle odst. 4 tohoto čl. Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn učinit tak na náklady Nájemce.

## čl. IX.

## Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno obdrží Nájemce a dvě Pronajímatel.
4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

Příloha: předávací protokol nebytového prostoru

**Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**

Datum: _____

Místo: Ostrava

_____
**Jméno Příjmení**
vedoucí odboru majetkového

**Za Nájemce – název subjektu**

Datum: _____

Místo: Ostrava

_____
**Jméno Příjmení**
funkce