

Nájemní smlouva č. 2008/03/03/0152

uzavřená na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 1160/29 ze dne 7.2.2008, na základě smlouvy o prodeji podniku ze dne 19.9.2007 a na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2001/05/03/0084/00 ze dne 26.2.2001 ve znění dodatku č. 2001/05/03/0084/01 ze dne 7.5.2003, dodatku č. 2 ze dne 9.2.2005, dodatku č. 3 ze dne 13.4.2005, dodatku č. 4 ze dne 9.5.2006 a dodatku č. 5 ze dne 5.6.2006, ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 28/55

zastoupený starostou panem Miroslavem Novákem,

k podpisu smlouvy pověřen místostarosta MOb Poruba Ing. Jiří Mlčoch

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: [REDAKCE]

č.účtu: [REDAKCE]

VS: [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel)

a

DOMINIK Morava s.r.o.

se sídlem Horní Suchá, Těrlická 190/54, PSČ 735 35

IČ: 27812219

(dále jen nájemce)

Článek I.

Předmět nájmu

- (1) Statutární město Ostrava – Městský obvod Poruba je vlastníkem nemovitosti obchodního areálu, L. Podéště č.p. 1970 - občanská vybavenost, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj v Opavě, katastrální pracoviště Ostrava, list vlastnictví číslo 4127, situován na pozemku parc. Č. 3751/163, v k.ú. Poruba – sever. Součástí nemovitosti jsou nebytové prostory umístěné v prvním nadzemním podlaží.
- (2) Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 1160/29 ze dne 7.2.2008 nebytový prostor, který se nachází v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu, o celkové ploše 223,04 m². Přístup do uvedeného nebytového prostoru je umožněn samostatným vchodem z přilehlé komunikace.

Článek II.

Doba trvání smlouvy

- (1) Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou, s účinností od 1.3.2001.
- (2) Smlouva se může ukončit dohodou zúčastněných stran ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a doplňků. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Článek III.

Účel užívání

- (1) Nájemce bude nebytové prostory užívat jako:
„restaurace“.
- (2) Změnit účel užívání lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
- (3) Nájemce se seznámil s technickým stavem nebytového prostoru, který je předmětem této nájemní smlouvy.
- (4) Nájemce bude podnikat v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru v předmětu podnikání „hostinská činnost“.

Článek IV.

Stanovení výše nájemného

- (1) Celková výše nájemného za nebytový prostor činí :

86 844,- Kč/rok 7 237,- Kč/měsíc

- (2) Výši nájemného lze každoročně k 1.7. upravit ve smyslu Zásad Rady městského obvodu Poruba č. 36/2004 pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor v obytných domech v majetku Statutárního města Ostravy – Městského obvodu Poruba schválených usnesením RMOB Poruba č. 1638/38 ze dne 27.5.2004 v platném znění koeficientem inflace, který vyjadřuje přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) stavebních prací, pokud usnesení RMOB Poruba nestanoví jinak.

Článek V.

Úhrada služeb spojených s užíváním nebytového prostoru

- (1) Dohodou smluvních stran se stanoví zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru k datu smlouvy takto:
- 10 300,- Kč/měsíc
- (2) V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.

Článek VI.

Platební podmínky

Nájemné včetně zálohových plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a služby, a to takto:

- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 7 237,- Kč, VS [REDACTED]
- zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. 10 300,- Kč, VS [REDACTED]

vše na účet pronajímatele č.úctu: [REDACTED]

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Nájemce je povinen :

- a) Řádně a včas zaplatit sjednané nájemné včetně plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru.
- b) Užívat nebytový prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- c) Pečovat o pronajatý nebytový prostor a jeho vybavení, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- d) Vlastním nákladem zajišťovat opravy spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor v rozsahu stanoveném v § 5 odstavec 1, 2, 3 4 a § 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník a ostatní opravy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- e) Umožnit pronajímateli na jejich písemnou žádost přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly řádného užívání tohoto a provádění technických kontrol.
- f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni skončení nájmu provést vyklizení nebytového prostoru a jeho předání odpovědnému zástupci protokolárně.
- g) Dbát na to, aby užíváním nebytového prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- h) Zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatých prostorách požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména zákona č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb.
- i) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
- j) Zajistit vybavení pronajatého nebytového prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.

k) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, je nepřipustné.

(2) Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajatý nebytový prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodů ve smluvené výpovědní lhůtě.

(3) Pronajímatel je povinen:

- a) Předat protokolárně nebytový prostor nájemci ve stavu způsobitelném k obvyklému užívání, pokud nebude dohodnuto jinak.
- b) Zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním daného nebytového prostoru.

(4) Pronajímatel je oprávněn:

Vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodů ve smluvené výpovědní lhůtě.

Článek VIII.

Zvláštní ujednání

- (1) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu.
- (2) Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy nebytového prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- (3) Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání nebytového prostoru, nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavební povolení bez písemné dohody s pronajímatelem.
- (4) Stavební úpravy zůstávají součástí majetku nájemce, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu. Pronajímatel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýší cenu nemovitosti a nebude příslušné stavební úpravy sám odepisovat.
- (5) Při ukončení nájmu bude nájemce povinen uvést na vlastní náklady nebytový prostor do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

Článek IX.

Smluvní pokuta

- (1) V případě prodlení s placením nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje hradit smluvní pokutu na účet pronajímatele ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

- (2) Smluvní pokuta, na niž vznikne pronajímateli nárok v období příslušného kalendářního roku, je splatná vždy do 31.ledna následujícího kalendářního roku.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

- (1) Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
- (2) Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran, vzájemně odsouhlasenými písemnými dodatky.
- (3) O nájmu předmětu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 1160/29 ze dne 7.2.2008.
- (4) Uzavřením této smlouvy se ruší:

- smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2001/05/03/0084/00 ze dne 26.2.2001 uzavřená mezi pronajímatelem – Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Jozef Sabo, 700 30 Ostrava-Výškovice, Jičínská 492/31, IČ: 70621675

- dodatek č. 2001/05/03/0084/01 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2001/05/03/0084/00 ze dne 7.5.2003 uzavřeným mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Jozef Sabo, bytem Ostrava-Poruba, Matěje Kopeckého 556/2, IČ: 70621675

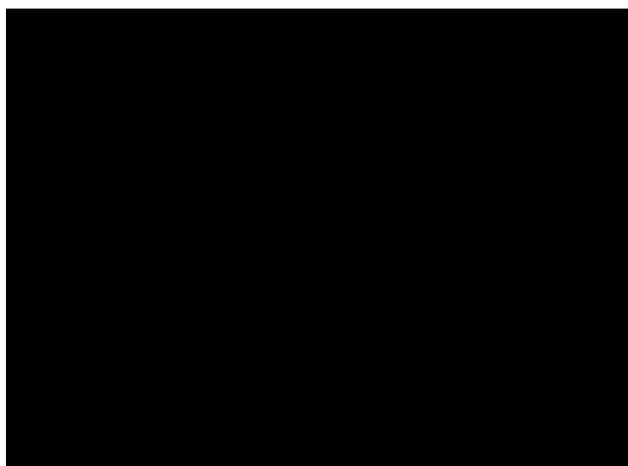
- dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2001/05/03/0084/00 ze dne 26.2.2001 ve znění dodatku č. 2001/05/03/0084/01 ze dne 7.5.2003 uzavřeným mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Milan Brňáček, bytem Ostrava-Martinov, U Dílen 3215/4, IČ: 67357962

- dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2001/05/03/0084/00 ze dne 26.2.2001 uzavřené mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Milan Brňáček, ve znění dodatku č. 2001/05/03/0084/01 ze dne 7.5.2003 uzavřeným mezi pronajímatele Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a nájemcem Josefem Sabo a dodatku č. 2 ze dne 9.2.2005 uzavřeným mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Milan Brňáček, bytem Ostrava-Martinov, U Dílen 3215/4, IČ: 67357962

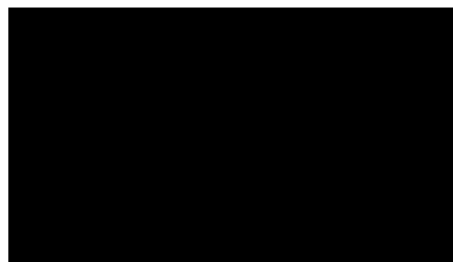
- dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2001/05/03/0084/00 ze dne 26.2.2001 uzavřené mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Milan Brňáček, ve znění dodatku č. 2001/05/03/0084/01 ze dne 7.5.2003 uzavřeným mezi pronajímatele Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a nájemcem Josefem Sabo a dodatku č. 2 ze dne 9.2.2005 uzavřeným mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Milan Brňáček, [redacted] IČ: 67357962 a dodatku č. 3 ze dne 13.4.2005 uzavřeným mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a nájemcem Milanem Brňáčkem

- dodatek č. 5 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2001/05/03/0084/00 ze dne 26.2.2001 uzavřené mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – CORI Czech s.r.o., ve znění dodatku č. 2001/05/03/0084/01 ze dne 7.5.2003 uzavřeným mezi pronajímatele Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a nájemcem Josefem Sabo a dodatku č. 2 ze dne 9.2.2005 uzavřeným mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, 708 56 Ostrava-Poruba, Klimkovická 28/55 a nájemcem – Milan Brňáček, [REDACTED] IČ: 67357962, dodatku č. 3 ze dne 13.4.2005 uzavřeným mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a nájemcem Milanem Brňáčkem a dodatku č. 4 uzavřeným mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a nájemcem Milanem Brňáčkem.

V Ostravě-Porubě, 9.4.2008



pronajímatel



nájemce

D o d a t e k č. 1

K Nájemní smlouvě číslo 2008/03/03/0152 uzavřené dne 9.4.2008 mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava - Městským obvodem Poruba a nájemcem DOMINIK Morava s.r.o., ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků mezi těmito smluvními stranami.

Dohodou smluvních stran a na základě Smlouvy o prodeji části podniku ze dne 30.9.2011 uzavřené podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku v platném znění mezi prodávajícím DOMINIK Morava s.r.o. a kupujícím ING – PH RESTAURANT s.r.o. a na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 917/RMOB1014/26 ze dne 20.10.2011 se mění Nájemní smlouva číslo 2008/03/03/0152 ze dne 9.4.2008 takto:

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 28/55

zastoupený panem Ing. Lumírem Palyzou, starostou

k podpisu dodatku smlouvy a dalším jednáním v záležitostech smluvních

zmocněn Ing. Petr Stachura, místostarosta

zastupováním Statutárního města Ostravy - Městského obvodu Poruba ve vztahu

k nebytovým prostorům pověřena Ing. Alice Vašendová,

vedoucí odboru správních činností a bytového hospodářství

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: [REDACTED]

č.účtu: [REDACTED]

VS: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

ING – PH RESTAURANT s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Ostravě, oddíl C, vložka 37185

sídlo: Ostrava, Svinov, Evžena Rošického 1112/23, PSČ 721 00

IČ: 28653858

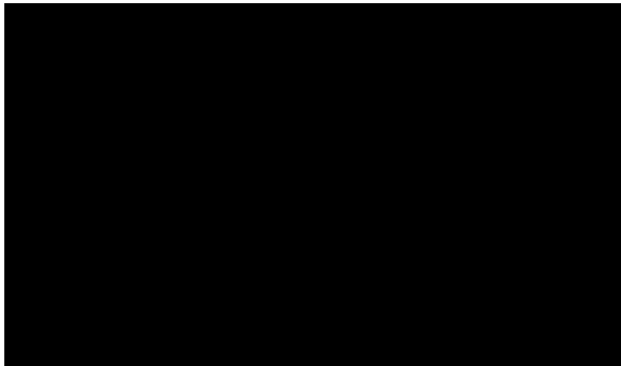
jednatel Petrem Hořejšem, jednatelem

(dále jen nájemce)

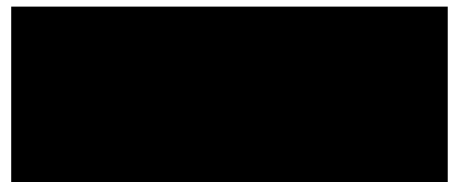
Článek 1.
Závěrečná ustanovení

- (1) Ostatní články Nájemní smlouvy číslo 2008/03/03/0152 ze dne 9.4.2008 zůstávají nezměněny.
- (2) Dodatek č. 1 je vyhotoven v pěti vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
- (3) Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran, vzájemně odsouhlasenými písemnými dodatky.
- (4) Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dne 30.9.2011 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- (5) Změnu nájemce předmětného nebytového prostoru vzala na vědomí Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 917/RMOB1014/26 ze dne 20.10.2011.

V Ostravě - Porubě dne 20. 10. 2011



pronajímatel
Ing. Petr Stachura
místostarosta



nájemce
ING – PH RESTAURANT s.r.o.
Petr Hořejš, jednatel

Dodatek č. 2
k Nájemní smlouvě č. 2008/03/03/0152 ze dne 9.4.2008
ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20.10.2011

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
zastoupený starostou MOB Poruba Ing. Lumírem Palyzou
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba Ing. Petr Stachura
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451, plátcem DPH
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
VS: [REDAKCE]

Nájemce:

ING – PH RESTAURANT s.r.o.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
v oddíle C, vložce 37185
se sídlem v Ostravě-Svinově, Evžena Rošického 1112/23, PSČ 721 00
jednající jednatelem Ing. Petrem Hořejšem
IČ: 28653858
DIČ: CZ28653858, plátce DPH
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]

se jako smluvní strany dohodly na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba číslo 3240/RMOB1014/89 ze dne 24.4.2014 a na základě přechodného ustanovení § 3074 zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle něhož se od jeho účinnosti nastalé dnem 1.1.2014 nájem řídí tímto zákonem, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem, změnit Nájemní smlouvu č. 2008/03/03/0152 ze dne 9.4.2008 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20.10.2011 tímto dodatkem č. 2 tak, že se stávající znění nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 1 mění a nahrazuje se zněním následujícím:

Část I.

Nájemní smlouva mezi výše uvedenými smluvními stranami zní v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) takto:

I. Předmět nájmu

- 1) Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc.č. 3751/163 v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, na kterém je umístěna stavba občanského vybavení č.p. 1970 na ulici Ludvíka Podéště v Ostravě - Porubě, svěřeného městskému obvodu Poruba, který je mimo jiné oprávněn přenechat stavbu nebo její část do nájmu.
- 2) Předmětem nájmu je prostor, který tvoří místnosti umístěné ve stavbě občanského vybavení č.p. 1970 na ulici Ludvíka Podéště v Ostravě-Porubě, postavené na pozemku parc.č. 3751/163 v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 4127 pro k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
- 3) Pronajímatel přenechal nájemci na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 1160/29 ze dne 7.2.2008 do nájmu prostor o celkové ploše 223,04 m², které se nacházejí v 1.nadzemním podlaží výše uvedeného objektu:

II. Doba trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva je sjednána na dobu neurčitou.
- 2) Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní lhůta je v souladu s § 2312 občanského zákoníku šestiměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Jestliže má účastník k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.
- 3) Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem účastník nemohl předpokládat, že druhý účastník nájem vypoví, je výpovědní doba šestiměsíční.
- 4) Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Pokud tak neučiní, její právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 5) Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 6) Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 7) Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

III. Účel užívání

- 1) Nájemce bude pronajatý prostor užívat pro podnikatelskou činnost v oboru „hostinská činnost“.
- 2) Pronajímatel udělil nájemci souhlas s účelem užívání pronajatého prostoru, a to „restaurace“.
- 3) Změnit účel užívání prostoru lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí o změně užívání, vydaného příslušným stavebním úřadem podle zvláštních předpisů.
- 4) Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajatého prostoru a budovy samé a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajatého prostoru podle této smlouvy.
- 5) Pronajatý prostor může nájemce užívat toliko v souladu s jeho stavebním určením vyplývajícím z Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby zn. OPPVVaŽP/7301/07/Šev-22 ze dne 30.1.2008. Je povinen dbát, aby pronajatý prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

IV. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran takto:
98.748,-Kč ročně, tj. 8.229,-Kč měsíčně
- 2) Nájemné se platí do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohy a úhrady za služby se platí spolu s nájemným.
- 3) Účastníci smlouvy se dohodli, že je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

V. Služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru

- 1) Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé užitkové vody.
- (2) Dohodou smluvních stran se stanoví zálohy za služby spojené s užíváním prostoru k datu smlouvy takto:

- a. záloha na dodávku tepla: **66.000,- Kč/rok; 5.500,- Kč/měsíc**; náklady budou stanoveny v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. poměrem dle započitatelných podlahových ploch užívaných nájemcem
- b. záloha na dodávku TUV: **36.000,- Kč/rok; 3.000,- Kč/měsíc**; náklady budou stanoveny v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb., u neměřených odběrů podle podlahových ploch užívaných nájemcem
- c. záloha na dodávku SV: **21.600,- Kč/rok; 1.800,- Kč/měsíc**; náklady budou stanoveny podle stavu podružného vodoměru. Případný rozdíl mezi odečtem vodoměru účtovatelem a podružnými vodoměry nájemců prostorů, umístěných v předmětné budově občanského vybavení č.p. 1970 na ulici Ludvíka Podéště bude nájemci účtován ve výši 60% tohoto rozdílu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli odečet stavu na podružném vodoměru

celkem: 123.600,-Kč/rok; 10.300,- Kč/měsíc

- 3) V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.
- 4) Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. **10.300,-Kč**, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5) Pronajímatel vždy po skončení příslušného účetního období vyúčtuje nájemci náklady na každý jednotlivý druh služby hrazené zálohově. Toto vyúčtování pronajímatel provede podle nájemcem skutečně uhrazených záloh služeb a na základě faktur – daňových dokladů ročního, čtvrtletního či měsíčního vyúčtování služeb jejich dodavateli. Faktura – daňový doklad o vyúčtování služeb je splatný ve lhůtě 30 dnů ode dne vystavení, v této lhůtě uhradí nájemce pronajímateli případný nedoplatek z ceny služeb, anebo pronajímatel uhradí nájemci přeplatek na zálohách ceny služeb, převyší-li zálohy cenu spotřebovaných služeb.
- 6) Při vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním prostorů bude postupováno dle § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) Nájemce je povinen :

- a) Řádně a včas zaplatit nájemné a platby za služby poskytované s nájmem.

- b) Užívat pronajatý prostor k dohodnutým účelům ve smyslu této smlouvy
- c) Pečovat o pronajatý prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- d) Vlastním nákladem zajišťovat běžné opravy spojené s obvyklým užíváním prostoru, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- e) Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol, včetně případných odečtů měřidel.
- f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajatého prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- g) Dbát na to, aby užíváním pronajatého prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- h) Zabezpečit pronajatý prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák.č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a Požárního řádu.
- i) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
- j) Zajistit vybavení pronajatého prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- k) Udržovat čistotu a pořádek před pronajatým prostorem a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.
- l) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřijatelné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- m) Dodržovat u namontovaných vodoměrů SV a TUV platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.

2) Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajatý prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Opatřit objekt, kde se nalézá pronajatý prostor, se souhlasem pronajímatele označením své firmy, loga, návěstím a podobnými znameními, které při skončení

nájmu odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pronajímatel však může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

3) Pronajímatel je povinen:

- a) Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajatého prostoru dohodnutým způsobem.
- b) Zabezpečovat řádnou dodávku služeb spojených s užíváním daného prostoru.

VII.

Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor do podnájmu.
- 2) Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajatého prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 3) Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajatého prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s nájemcem.
- 4) Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést na vlastní náklady pronajatý prostor do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 5) Nájemce může podle § 2307 občanského zákoníku s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jiného. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

VIII.

Smluvní pokuta

- 1) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:
 - a) nezaplatil-li nájemné a platby za služby poskytované s nájmem za dobu alespoň tři měsíců,
 - b) poškozuje-li pronajatý prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům objektu,
 - d) užívá-li neoprávněně pronajatý prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 2) V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 3) V případě prodlení s placením služeb spojených s užíváním prostorů se nájemce zavazuje hradit pokutu na účet pronajímatele ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

- 4) Nezaplatí-li nájemce úhrady nájemného nebo náklady za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru (zálohy a jejich vyúčtování) do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení, případně u nákladů za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru poplatek z prodlení, z dlužné částky za každý den prodlení v souladu s příslušnými právními předpisy.

IX.

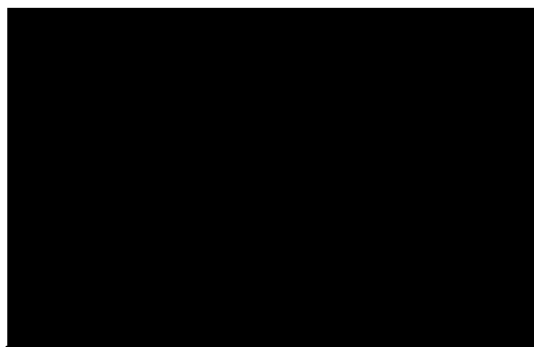
Závěrečná ustanovení

- 1) Pokud není stanoveno jinak, platí pro užívání pronajatého prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 2) Případné změny a doplňky ustanovení smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.


Část II.

1. Dodatek č. 2 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
2. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku č. 2 a byl podepsán na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyl ujednan v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
3. Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.9.2014.
4. O uzavření dodatku č. 2 rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 3240/RMOB1014/89 ze dne 24.4.2014.

V Ostravě-Porubě dne: 29. 8. 2014



pronajímatel
Ing. Petr Stachura
místostarosta



nájemce
Ing. Petr Hořejš
ING – PH RESTAURANT s.r.o.

Dodatek č. 3

k Nájemní smlouvě č. 2008/03/03/0152 ze dne 9.4.2008 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20.10.2011 a Dodatku č. 2 ze dne 29.8.2014

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba
Klimkovičká 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
zastoupený starostou MOB Poruba Ing. Petrem Mihálikem
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba Petr Zábojník
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451, plátcem DPH
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
VS: [REDAKCE]

Nájemce:

ING – PH RESTAURANT s.r.o.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
v oddíle C, vložce 37185
se sídlem v Ostravě-Svinově, Evžena Rošického 1112/23, PSČ 721 00
jednající jednatelem Ing. Petrem Hořejšem
IČ: 28653858
DIČ: CZ28653858, plátce DPH
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]

se jako smluvní strany dohodly na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba číslo 110/RMOB1418/3 ze dne 16.12.2014 změnit Nájemní smlouvu č. 2008/03/03/0152 ze dne 9.4.2008 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20.10.2011 a Dodatku č. 2 ze dne 29.8.2014 takto:

Článek 1.

Článek II. smlouvy odst. 2 se mění následujícím zněním, odst. 3 je vypuštěn a odst. 4, 5, 6, 7 jsou přečíslovány:

- 2) Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3) Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Pokud tak neučiní, její právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

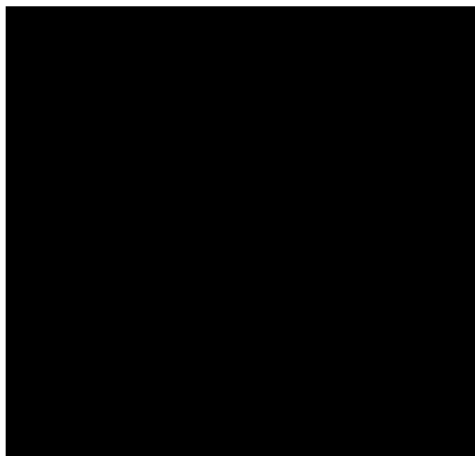
- 4) Vznese-li vypovídána strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídána strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 5) Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 6) Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Článek 2.

- 1) Dodatek č. 3 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku č. 3 a byl podepsán na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyl ujednán v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 3) Dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.02.2015.
- 4) O uzavření dodatku č. 3 rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 110/RMOB1418/3 bod 4) ze dne 16.12.2014.

19 -01- 2015

V Ostravě-Porubě dne:



pronajímatel
Petr Zábojník
místostarosta



nájemce
Ing. Petr Hořejš
ING – PH RESTAURANT s.r.o.