

Nájemní smlouva

o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
zastoupené [REDAKCE] starostkou

IČ: 00845451, evidenční číslo 02
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
Číslo účtu: [REDAKCE]
VS: 8600200657

dále jen „pronajímatel“

a

Mar & Kat profi gastro s.r.o.
se sídlem Kolejní 3254/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 54998
zastoupená jednatelem [REDAKCE] a jednatelkou [REDAKCE]

IČ: 294 58 421

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl. I. Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření. Změny údajů se strany zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

čl. II. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemků parc. č. 297/13 zahrada, parc. č. 297/14 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, parc. č. 300/12 ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 302/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tyto pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3000 vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Podle čl. 9 odst. (1) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřena správa těchto pozemků.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání níže uvedené části pozemků, a to:

- část pozemku parc. č. 297/13 zahrada o výměře 6 m²
- část pozemku parc. č. 297/14 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 8 m²
- část pozemku parc. č. 300/12 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 5 m²
- část pozemku parc. č. 302/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 303 m²

vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále též jen jako „*předmět nájmu*“). Předmět nájmu je vyznačen ve snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

3. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat výhradně jen pro dohodnutý účel, kterým je umístění a provozování zahrádky u restauračního zařízení, včetně umístění objektu zázemí o půdorysném rozměru 2,5 m x 4,0 m, kovové konstrukce se zastřešením pro možnost pořádání kulturních akcí o půdorysném rozměru 10,0 m x 5,0 m (dále též jen „*restaurační zahrádka*“). Nesplnění této povinnosti je považováno za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem.

4. Restauráční zahrádkou se pro účely této smlouvy rozumí místo mimo kolaudovanou provozovnu, na kterém se uskutečňuje prodej v rámci živnosti „hostinská činnost“, popř. jiných živností, v jejichž rámci lze připravovat a prodávat pokrmy a nápoje k bezprostřední spotřebě v provozovně, které funkčně souvisí s provozovnou určenou k tomuto účelu kolaudačním rozhodnutím podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

5. Nájemce je oprávněn umístit a provozovat zahrádku u restauračního zařízení na předmětu nájmu celoročně. Jestliže se nájemce rozhodne provozovat restaurační zahrádku jen po část roku, nezakládá mu toto jeho rozhodnutí nárok na slevu ze sjednaného nájemného.

čl. III. Doba nájmu a jeho ukončení

1. Tato smlouva je uzavřena **na dobu určitou, tj. 5 let, počínaje dne 1.3.2019.**
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že poruší-li nájemce tuto smlouvu zvlášť závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, přičemž tato smlouva stanoví, co se rozumí porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem.
4. Nájemce bere na vědomí, že pozemky uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy byly předmětem soudního sporu o určení vlastnického práva. Soudní spor byl pravomocně ukončen, kdy bylo rozhodnuto, že výlučným vlastníkem pozemků je pronajímatel. Proti pravomocnému rozsudku bylo podáno neúspěšným účastníkem soudního sporu dovolání, které je vedeno u Nejvyššího soudu České republiky pod sp. zn. 30 Cdo 1013/2018 a nebylo o něm, ke dni uzavření této smlouvy, doposud rozhodnuto. S ohledem na skutečnost, že dovoláním může být pravomocné rozhodnutí zrušeno a může být následně v soudním řízení rozhodnuto o tom, že vlastníkem pozemků uvedených v čl. II. odst. 1. není pronajímatel, ujednaly si smluvní strany pro případ, že by bylo pravomocně rozhodnuto, že vlastnické právo k nim nesvědčí pronajímateli, že nájem zaniká, a to ke dni zániku vlastnického práva pronajímatele k uvedeným pozemkům. Pronajímatel je povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit nájemci.
5. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se písemnost považuje za doručenou, byla-li doručována poštou na adresu nájemce uvedenou v této nájemní smlouvě nebo pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že nájemce její doručení odmítne nebo jinak znemožní. Jako den doručení se v tomto případě považuje den odmítnutí zásilky. V případě, že má nájemce zřízenou datovou schránku, dohodli se pronajímatel a nájemce na tom, že písemnosti mohou být zasílány i datovou zprávou do datové schránky. Pokud ta smluvní strana, které byla datová zpráva do datové schránky doručena, tuto nevyzvedne do deseti (10) dní ode dne jejího doručení do datové schránky, má se zato, že uplynutím desátého dne byla datová zpráva doručena. Výběr způsobu doručování písemností je ponechán na rozhodnutí té smluvní strany, která písemnost doručuje.

čl. IV. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné se sjednává částkou ve výši **96 600,- Kč/rok** (slovy: devadesát šest tisíc šestset korun českých).

2. Alikvotní část celkového ročního nájemného za období od 1.3.2019 do 31.12.2019 činí 80 986,- Kč (264,66 x 306 dní) a je splatná v deseti rovnoměrných splátkách ve výši 8 099,- Kč k 15.3., 15.4., 15.5., 15.6., 15.7., 15.8., 15.9., 15.10., 15.11. a 15.12. Splátky budou nájemcem hrazeny na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Od 1.1.2020 je roční nájemné ve výši dle odst. 1. tohoto článku této smlouvy splatné ve dvanácti rovnoměrných splátkách ve výši 8 050,- Kč vždy k 15.1., 15.2., 15.3., 15.4., 15.5., 15.6., 15.7., 15.8., 15.9., 15.10., 15.11. a 15.12. běžného kalendářního roku. Splátky budou nájemcem hrazeny na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Prodlení nájemce více než jeden měsíc s úhradou nájemného je považováno za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem.
5. Pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit občanskoprávní úroky z prodlení odpovídající výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o osm procentních bodů.
6. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeným plněním od DPH.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30-ti dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku který bezprostředně následuje po roce, ve kterém je smlouva uzavírána. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jen k účelu vymezenému v této smlouvě;
- b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- c) stavební a stavebně-technické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami nenahrazuje rozhodnutí příslušných orgánů, pokud by jich bylo třeba k prováděným úpravám podle zvláštních předpisů;

- d) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu trvání nájmu a provádět vlastním nákladem údržbu, čistotu a pořádek, včetně plochy mezi budovou Koleční č.p. 3254/2 a předmětem nájmu (v šířce 1,3 m viz příloha č. 1) a mezi oplocením a předmětem nájmu (v šířce 1,8 m viz příloha č. 1) ;
- e) odklizení sněhu a náledí po dobu užívání předmětu nájmu, včetně pruhu min. 1 m od předmětu nájmu;
- f) zajistit na svůj náklad dostatek vhodných nádob v prostoru restaurační zahrádky pro cigaretové nedopalky a pravidelně zajišťovat jejich úklid;
- g) není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo umožnit jeho užívání třetí osobě či osobám;
- h) odpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu;
- i) vyklidit předmět nájmu nebo jeho část v případě mimořádných událostí např. havárie inženýrských sítí apod. nebo na základě rozhodnutí pronajímatele provést opravu, úpravu či rekonstrukci předmětu nájmu nebo jeho části na nezbytně nutnou dobu. Pronajímatel je povinen informovat nájemce nejméně 14 dní před plánovanou opravou, údržbou nebo rekonstrukcí, že má předmět nájmu nebo jeho část vyklidit;
- j) je oprávněn po ukončení denní provozní doby restaurační zahrádky uvedené v čl. VI. odst. 2. této smlouvy ponechat její příslušenství uvedené v čl. VI. odst. 4. této smlouvy na předmětu nájmu;
- k) zajistit na svůj náklad případné povolení nebo opatření k realizaci restaurační zahrádky, pokud by jich bylo zapotřebí podle zvláštních předpisů (např. stavební zákon).

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2;
- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

čl. VI. Stanovení podmínek pro provozování restaurační zahrádky

1. Restauráční zahrádka bude umístěna dle snímku, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Maximální doba provozu restaurační zahrádky bude od 8.00 hod. do 22.00 hod.
3. Restauráční zahrádka bude v půdorysně ucelené ploše, v níž bude zahrnuta plocha pro zařízení, obsluhu a pohyb zákazníků.

- Restaurační zahrádka bude vybavena pouze dřevěnou podestou, stoly, židlemi, slunečníky, objektem zázemí o půdorysném rozměru 2,5 m x 4,0 m a kovovou konstrukcí se zastřešením o půdorysném rozměru 10,0 m x 5,0 m, přičemž žádné z uvedených součástí vybavení nesmí být pevně spojeny s předmětem nájmu pevným základem. Nohy stolů a židlí budou opatřeny podložkami tlumící hluk.
- Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel při kontrole podmínek uvedených v tomto článku této smlouvy zjistí, že došlo k porušení některé z podmínek, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každou porušenou podmínku a zároveň je nájemce povinen porušenou podmínku neprodleně napravit. Pokud bude při další kontrole či kontrolách zjištěno, že došlo k opakovanému porušení téže podmínky nájemcem, smluvní pokuta se zvyšuje tak, že za její druhé porušení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých), za její třetí porušení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých), za její čtvrté porušení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a za každé její další porušení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu rovněž ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Jestliže nájemce poruší více podmínek současně, pak se ustanovení o zvyšování smluvní pokuty uvedené výše, uplatní na každou porušenou podmínku samostatně. Opakovaným porušením téže podmínky se pro účely tohoto ustanovení o smluvní pokutě rozumí také situace, kdy bude při další kontrole zjištěno, že nájemce nenapravit pronajímatelem již dříve zjištěnou porušenou podmínku.

čl. VII. Povinnosti nájemce při ukončení nájmu

- Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, který nebrání jeho užívání, nejméně však ve stavu, v jakém byl pronajat před započítáním nájmu, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.
- Při porušení povinnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení s nepředáním předmětu nájmu. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.
- Smluvní pokutu není nájemce povinen zaplatit, jestliže překážky pro předání předmětu nájmu po ukončení nájmu leží na straně pronajímatele.

čl. VIII. Ustanovení přechodná a závěrečná

- Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, platí pro vzájemné vztahy pronajímatele a nájemce ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), podléhá tato smlouva zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel.
5. Tato smlouva nabyde účinnosti dnem 1.3.2019.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako Obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo jiných zákonů.
7. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
8. 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, a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

čl. IX. Doložka právního jednání

Pronajímatel potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.

1. Záměr statutárního města Ostrava, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz pronajmout předmět této smlouvy schválila Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 2969/RMOB1418/85/18 ze dne 17.5.2018.
2. Záměr pronajmout předmět této smlouvy byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněn na úřední desce obecního úřadu v době od 18.5.2018 do 5.6.2018 včetně pod č. 394/18.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 3571/RMOB1418/96/18 ze dne 25.10.2018.

Přílohy

- snímek katastrální mapy
- předávací protokol

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum:

Místo: Ostrava

starostka

Za nájemce

Datum:

Místo: Ostrava

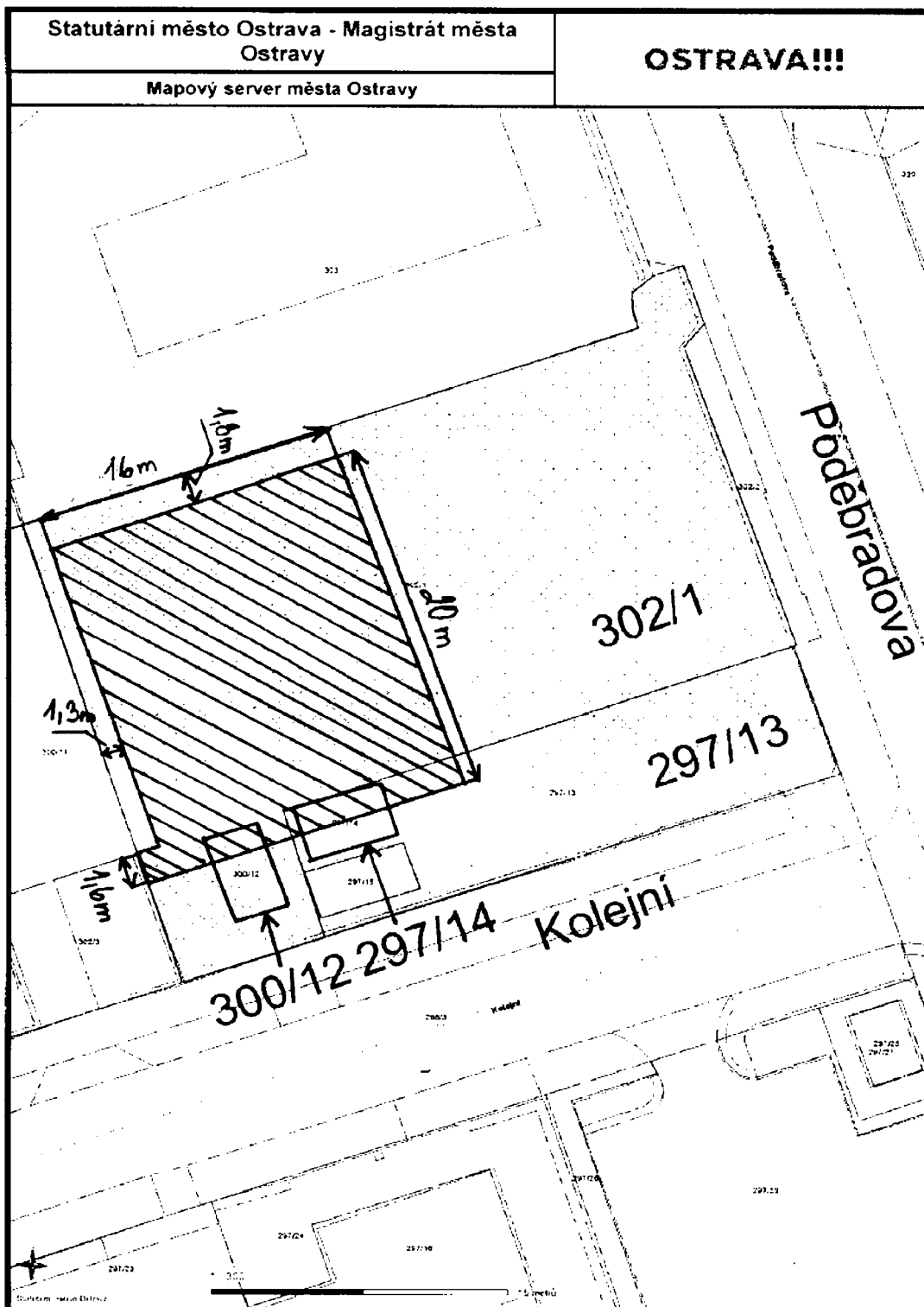
jednatel

Datum:

Místo: Ostrava

jednatelka

Příloha č. 1



Příloha č. 2

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Předávající:

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
IČ: 008 45 451, evidenční číslo 02

Přejímající:

Mar & Kat profi gastro s.r.o.
se sídlem Kolejní 3254/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČ: 294 58 421

Předmět předání:

Části pozemků parc. č. 297/13 zahrada o výměře 6 m², parc. č. 297/14 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 8 m², parc. č. 300/12 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 5 m², parc. č. 302/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 303 m², vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Ke dni byly předány části pozemků ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.

Za předávajícího

Místo: Ostrava

Za přejímajícího

Místo: Ostrava
