

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.

Smluvní strany

Matice slezská, pobočný spolek v Opavě

se sídlem: Matiční 175/2, 746 01 Opava
zastoupena: Ing. Janou Novotnou Galuszkovou, předsedkyní
IČ: 00534366

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

Zařízení školního stravování Matiční dům, Opava, Rybí trh 7-8, příspěvková organizace

se sídlem: Rybí trh 178/7, 746 01 Opava
zastoupeno: Květoslavou Bobalovou, zástupkyní statutárního orgánu
IČ: 47813369
DIČ: CZ47813369

dále jen „**nájemce**“ na straně druhé

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitých věcí:
 - stavby č.p. 175, občanská vybavenost, v části obce Město, (stojící na pozemku parc. č. 204)
 - stavby č.p. 177, občanská vybavenost, v části obce Město, (stojící na pozemku parc. č. 205),
 - stavby č.p. 178, občanská vybavenost, v části obce Město, (stojící na pozemku parc. č. 206), zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro k.ú. Opava - Město, obec Opava, na LV č. 325.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží staveb č.p. 175, 177 a č.p. 178, o celkové rozloze 789,13 m² a sklepní prostory (dále jen „Předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu je blíže specifikován v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
5. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání výhradně k účelu provozování stravovacího zařízení.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2039.
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.

3. Smlouva může být ze strany pronajímatele vypovězena před uplynutím sjednané doby nájmu v případě, že:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s úhradou nájemného
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, které brání užívání nebytového prostoru.

Výpověď musí být písemná, přičemž výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel a nájemce mohou nájem vypovědět bez uvedení důvodu s jednoletou výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. Obě smluvní strany vyrovnají ve lhůtě 60 dnů ode dne skončení nájmu veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

IV.

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném, jehož výše byla stanovena dohodou, ve výši 135 Kč/m², tj. celkem 106 533,- Kč.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně, a to tak, že částka ve výši 26 633,25 Kč bude nájemcem uhrazena vždy předem, nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostní úhradou na účet pronajímatele č. 1841649319/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet pronajímatele.
3. Změny – li se podmínky rozhodné pro výši nájemného v závislosti na růstu míry inflace, dohodly se strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí změna procent inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem oproti stavu k předchozímu roku. Poměrné zvýšení nájemného o procento zvýšené inflace může pronajímatel oznámit nejdříve od počátku kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém byla inflace zveřejněna. Neakceptování zvýšení nájemného je závažným porušením smlouvy a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět.
4. Nájemce hradí náklady spojené s užíváním předmětných nebytových prostor (zejména dodávka a spotřeba plynu, teplé vody, vodné a stočné, náklady na vytápění, dodávku el. energie), vždy podle skutečné spotřeby zjistitelné dle instalovaných měřících zařízení. Náklady na tyto služby budou uhrazeny přímo příslušným dodavatelským subjektům, s nimiž nájemce uzavře příslušné smlouvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu nad rámec dle čl. VI. odst. 4. Zejména je pronajímatel povinen provádět pravidelné revize rozvodů, hromosvodů apod. Revize výtahu je zajišťována nájemcem, a to na jeho náklady.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a klientům nájemce vstup do budov, v níž je umístěn Předmět nájmu.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo osobou pověřenou jednat za nájemce, v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

5. Pronajímatel zodpovídá za zprovoznění, opravu, servis, provádění kontrol dle platné legislativy a udržování funkčnosti zařízení a technologie potřebné pro provoz Předmětu nájmu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je oprávněn užívat ke vstupu do objektu vchod z Rybího trhu, Maticní ulice a ze dvora.
3. Nájemce je povinen hradit včas nájemné a Služby.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu (včetně zajišťování úklidu chodníků přiléhajících k objektu, v němž jsou najaté prostory umístěny) a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu.
5. Pojmy drobné opravy a běžná údržba se v této smlouvě rozumí drobné opravy a údržba tak, jak jsou specifikovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a dále veškeré vady Předmětu nájmu, které má odstranit pronajímatel. Za zásadní změny se považují změny způsobilé omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
7. Nájemce je oprávněn (se souhlasem pronajímatele) na své náklady umístit na viditelném místě na budovách, ve kterých se nachází Předmět nájmu, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad toto označení odstranit.
8. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých nebytových prostorách veškeré předpisy platné na úseku ochrany životního prostředí, protipožární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jakož i další předpisy vztahující se na jeho činnost v najatých prostorách s tím, že nájemce nese důsledky nedodržování těchto předpisů.
9. Nájemce je povinen pojistit pronajaté prostory proti obvyklým rizikům a tuto pojistku udržovat po celou dobu nájemního vztahu.
10. Nájemce je z důvodu zajištění přístupu oprávněn užívat k průchodu ostatních společných nebytových prostor nacházejících se v předmětné budově, včetně schodišť a chodeb a v odůvodněných případech také využívat společný vjezd k budově ze dvora, zejména pro zajištění zásobování školní jídelny a parkování 1 osobního vozidla na vyhrazeném a označeném místě za podmínky, že bude zajištěna průjezdnost do dvora. V zimním období se bude nájemce podílet na odklízení sněhu.

VII.

Stavební úpravy, investice a opravy prováděné nájemcem

1. Nájemce je na vlastní náklady oprávněn provádět na Předmětu nájmu stavební úpravy typu technického zhodnocení, stavební úpravy, investice či jiné úpravy podstatného či trvalého charakteru (dále jen „Úpravy“) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. V případě záměru nájemce provést na Předmětu nájmu Úpravy dle odst. 1 je nájemce povinen předložit pronajímateli písemný návrh záměru provádění takových Úprav ke schválení. Pronajímatel je povinen se k předloženému záměru vyjádřit do 30 dnů ode dne jeho doručení. Nebude-li pronajímatel s návrhem záměru prováděných Úprav souhlasit, zavazují se strany, že povedou jednání za účelem dosažení konsenzu na navrhované Úpravě.
3. Bude-li nájemcem provedena stavební úprava typu technického zhodnocení Předmětu nájmu, je nájemce oprávněn odpisovat toto technické zhodnocení v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně a účinnosti dne 1.1.2020.

2. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného, oboustranně podepsaného dodatku v jednotné číselné řadě.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

IX.

Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

S pronájmem Předmětu nájmu souhlasila rada kraje svým usnesením č. 108/8441 ze dne 06.09.2016.

V Opavě dne 14.11.2019

V Opavě dne 14.11.2019

.....
Matice slezská, pobočný spolek v Opavě
Ing. Jana Novotná Galuszková

.....
Zařízení školního stravování
Matičnický dům, Opava,
Rybí trh 7-8,
příspěvková organizace
Květoslava Bobalová