

Nájemní smlouva č. 10545/2020/OM

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 [REDACTED]

IČO:	00845451, evidenční číslo 02
DIČ:	CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav:	Komerční banka, a.s.,
Číslo účtu:	[REDACTED]
VS:	8600200719

dále jen „pronajímatel“

a

JBB Franchise s.r.o.

se sídlem 1. května 1521/188a, Polanka nad Odrou
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 81403
zastoupená [REDACTED]

IČO:	089 45 080
------	------------

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 pozemku parc. č. 3575/1 ostatní plocha, ostatní komunikace v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3000 uvedeného katastrálního území. Podle čl. 9 odst.(1) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz tento pozemek svěřen.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část pozemku parc. č. 3575/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 21 m², k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále též jen „předmět nájmu“). Pronajímaná část pozemku je vyznačena 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.
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 restauráční 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 neurčitou** s jednoměsíční výpovědní dobou, **počínaje dnem 1. 8. 2020.**
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva může být vypovězena kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu.

4. Výpovědní doba začne běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se písemnost považuje za doručenu, 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 doručenu i v případě, že nájemce její doručení odmítne nebo jinak znemožní. V případě, že má nájemce zřízenou datovou schránku, která není zneprístupněná a má aktivováno doručování pro soukromoprávní jednání ve smyslu § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění předpisů, 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 dodána, tuto nevyzvedne do deseti (10) dní ode dne jejího dodání do datové schránky, má se za to, 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 12 600 Kč/rok (slovy: dvanáct tisíc šestset korun českých).
2. Roční nájemné je splatné do 15. 2. běžného kalendářního roku.
3. Alikvotní část nájemného za kalendářní rok, v němž je tato smlouva uzavírána, je splatná do 30-ti dnů od data uzavření smlouvy.
4. Alikvotní část nájemného a roční nájemné bude nájemcem hrazeno na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájem skončí před 31. 12. běžného kalendářního roku, je pronajímatel povinen vrátit přeplatek nájemného nájemci do 30 dnů od ukončení nájemní smlouvy.
6. 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.
7. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeným plněním od DPH.

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 odklizení sněhu a náledí;
- e) v případě umístění restaurační zahrádky i po dobu zimního období zajišťovat úklid sněhu a náledí v pruhu min. 1 m od obvodu restaurační zahrádky;
- f) zajistit na svůj náklad dostatek vhodných nádob 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.

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. „Restaurační zahrádka“ bude umístěna pouze na přilehlé místní komunikaci (na chodníku) před budovou, v níž žadatel provozuje provozovnu s hostinskou činností podle zvláštních právních předpisů.
2. Maximální doba provozu „restaurační zahrádky“ bude od 8.00 hod. do 24.00 hod.

3. „Restaurační zahrádka“ bude v půdorysně ucelené ploše, v níž bude zahrnuta plocha pro zařízení, obsluhu a pohyb zákazníků.
4. „Restaurační zahrádka“ bude vybavena pouze stoly, židlemi a přenosným oplocením, přičemž žádné z uvedených součástí vybavení nesmí být pevně spojeny s povrchem pozemní komunikace. Nad prostorem restaurační zahrádky je již umístěna markýza a teploměry, které jsou upevněny na nemovitosti jiného vlastníka. Nohy stolů a židlí budou opatřeny podložkami tlumící hluk. Je výslovně vyloučeno, aby zařízení restaurační zahrádky, tj. židle a stoly byly v celoplastovém materiálovém provedení, přičemž tato podmínka platí po celou dobu trvání nájmu. Vzhled stolů a židlí bude odpovídat vizualizaci, která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
5. „Restaurační zahrádka“ bude zabezpečena tak, aby nebyla narušena přirozená vodící linie nebo bude vytvořena vodící linie umělá pro chodce dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.
6. Bude zachována bezpečná a bezbariérová průchodnost chodníku nebo jiné navazující plochy pro pěší podélně mimo vymezenou plochu „restaurační zahrádka“ v šířce min. 1,5 m.
7. Provozování grilovacích a jiných výrobních zařízení mimo strojů a zařízení na výrobu zmrzliny a nápojů není na ploše „restaurační zahrádka“ umožněno.
8. „Restaurační zahrádka“ musí být umístěna tak, aby žádnou svou součástí neohrožovala plynulost a bezpečnost silničního provozu, aby byl zabezpečen bezpečný a bezkolizní průchod chodců a aby nebránila provádění údržby zpevněných ploch na přilehlém chodníku nebo ostatním navazujícím veřejném prostranství.
9. Na ploše „restaurační zahrádka“ je zakázáno provozovat jakékoliv živé hudební či jiné vystoupení a dále je zakázáno na plochu restaurační zahrádky umísťovat jakékoli zařízení sloužící k produkci reprodukované hudby. V době provozu restaurační zahrádky nesmí hladina hluku při vstupu do přilehlé provozovny a v jejích částech přiléhajících k restaurační zahrádce překročit výši 70 dB.
10. Nájemce je povinen opatřit si povolení silničního správního úřadu k umístění a provozování „restaurační zahrádky“. Pro tyto účely tato nájemní smlouva nahrazuje souhlas vlastníka pozemní komunikace se zvláštním užitím místní komunikace, a to vždy na dobu tří měsíců. Před koncem této tříměsíční lhůty je nájemce povinen, v případě, že chce dále užívat místní komunikaci, požádat silniční správní úřad o opětovné vydání povolení ke zvláštnímu užívání místní komunikace, přičemž souhlas vlastníka pozemní komunikace s jejím užitím je udělen touto smlouvou opět na dobu tří měsíců. V případě, že nájemní vztah upravený touto smlouvou zanikne, lhotejno z jakého důvodu, zaniká ke dni jeho zániku i souhlas vlastníka pozemní komunikace.
11. 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: jedentisíkorunčeských)

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: dvatisícekorunčeských), za její třetí porušení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy: pětisícekorunčeských), za její čtvrté porušení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: desetisícekorunčeských) a za každé její další porušení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu rovněž ve výši 10 000,- Kč (slovy: desetisícekorunčeských). 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

1. 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.
2. Při porušení povinnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý i započatý den prodlení s nepředáním části pozemku. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.
3. 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

1. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že uzavřením této smlouvy není nahrazena povinnost k úhradě poplatku za užívání veřejného prostranství podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce bere na vědomí, že vzhled restaurační zahrádky upravuje Nařízení města č. 2/2020, kterým se stanoví zákaz šíření reklamy na veřejně přístupných místech mimo provozovnu, které je účinné od 14. 4. 2020.
3. Dodržování podmínek stanovených touto smlouvou bude za pronajímatele zajišťovat odbor investic a místního hospodářství.
4. Veškeré dodatky této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.

5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
7. 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabyde účinnosti dne 1. 8. 2020, a to za podmínky, že v registru smluv bude tato smlouva zveřejněna nejpozději dne 31. 7. 2020.
9. 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.
10. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
11. 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. 2004/RMOB1822/31/20 ze dne 29. 6. 2020.
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 1. 7. 2020 do 18. 7. 2020 včetně pod č. 377/20.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 2074/RMOB1822/32/20 ze dne 20. 7. 2020.

Přílohy

1. snímek katastrální mapy
2. předávací protokol
3. vizualizace

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 21.7.2020

Místo: Ostrava



Za nájemce

Datum: 23.7.2020

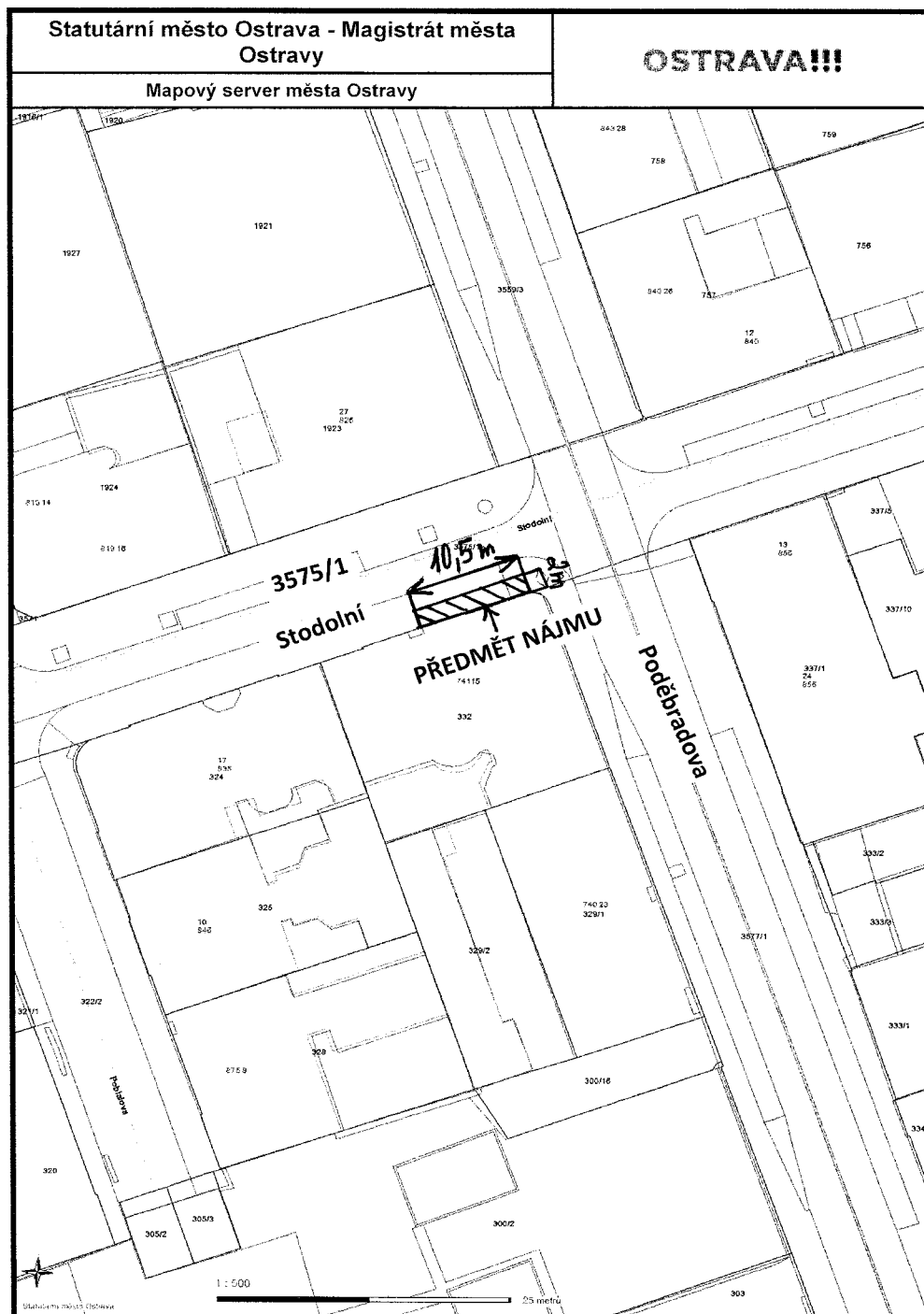
Místo: Ostrava



Příloha č. 1

číslo

Page 1 of 1



<http://172.19.200.42/servlet/com.esri.esrimap.Esrimap?ServiceName=overview&For...> 09.06.2020

Příloha č. 2

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Předávající:

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

Přejímající:

JBB Franchise s.r.o.
se sídlem 1. května 1521/188a, Polanka nad Odrou
IČO: 089 45 080

Předmět předání:

část pozemku parc. č. 3575/1, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Ke dni 23. 7. 2020 byly předány části pozemku ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.

Za předávajícího

Místo: Ostrava

Za přejímajícího

Místo: Ostrava

Příloha č. 3

