

Nájemní smlouva

kterou uzavřely podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

smluvní strany:

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

zastoupené Ing. Jiřím Hrabinou, náměstkem primátora

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

3E PROJEKT, a.s.

se sídlem Ostrava, Hrabůvka, Mjr. Nováka 1490/14, PSČ 700 30

IČ: 253 89 092

DIČ: CZ25389092

jednající Martinem Eliášem, předsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1819

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 143 na pozemku parc. č. 361 a pozemků parc. č. 361 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 362 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, včetně oplocení v délce 83,90 m umístěného na pozemcích parc.č. 361 a parc.č. 362 dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání budovu a pozemky včetně oplocení uvedené v odst. 1 tohoto článku (dále jen „předmět nájmu“), v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši podle čl. III. této smlouvy.
3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování restaurace a zahradní restaurace na pozemku parc.č. 362. Předmětem podnikání nájemce je hostinská činnost.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává v celkové výši 940.000,- Kč/rok (bez DPH), tj:
 - za budovu ve výši 920.000 Kč/rok
 - za pozemky ve výši 20.000,- Kč/rok.V souladu s ustanovením § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu v měsíčních splátkách ve výši 78.333,40 Kč (bez DPH) nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který je daná splátka placena, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu 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, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným, v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2014. 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. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.1.2013.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů :
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, déle jak 30 dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či výpůjčky třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele vyjma odst. 8 čl. VI. této smlouvy.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinými než drobnými opravami předmětu nájmu. Pokud jde o obsah pojmu „drobná oprava“ rozumí se jí oprava uvedená v § 5 odst. 1 až 4 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a každá další oprava předmětu nájmu, jestliže náklad na tuto jednotlivou opravu přesáhne částku 40.000,- Kč bez DPH.

2. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
3. Podle § 4 odst. 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, je provoz budovy uvedený v čl. II. odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **bez zvýšeného požárního nebezpečí**.
4. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu v den skončení nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.
2. Nájemce je povinen si zajistit dodávku el. energie na vlastní jméno a vlastní náklady u dodavatele elektrické energie.
3. Nájemce je povinen si zajistit dodávku vody (vodné a stočné) na vlastní jméno a vlastní náklady u dodavatele vody.
4. Nájemce je povinen si zajistit dodávku plynu na vlastní jméno a vlastní náklady u dodavatele plynu.
5. Nájemce je povinen si zajistit na vlastní náklady odvoz a likvidaci odpadu vzniklého v souvislosti s užíváním předmětu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 2 této smlouvy, a dále plnit další povinnosti stanovené mu zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez tohoto souhlasu je smlouva o podnájmu neplatná.
8. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu, a to nebytové prostory v 1. NP o celkové výměře 82,22 m², a to místnosti č. 105 – kuchyň o výměře 33,60 m², č. 106 – příruční sklad o výměře 5,12 m², č. 107 – pivnice 3 o výměře 43,50 m² (dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy), do podnájmu společnosti [REDAKCE] za podmínky sjednání v podnájemní smlouvě za stejných podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu. Pokud jde o vymezení obsahu pojmu „náklady spojené s běžnou údržbou“ se smluvní strany dohodly, že zde platí obdobně ust. § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. Nájemce je dále povinen hradit náklady na další jednotlivé opravy předmětu nájmu do částky 40.000,- Kč bez DPH.
10. Nájemce je povinen ihned nahlásit pronajímateli veškeré zjištěné závady na rozvodech vody, el. energie, plynu a kanalizace, závady stavebního charakteru a závady v oblasti požární ochrany a

bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.

11. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění hygieny a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
12. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu, a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
13. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou, apod.), resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, hydranty, požární příslušenství apod.), jež jsou v předmětu nájmu nebo v majetku nájemce, zajišťuje a hradí provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
14. Nájemce předmětu nájmu plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti a za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá Martin Eliáš.
15. V případě, že nájemce bude provozovat vyhrazená technická zařízení, jako jsou tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, hromosvody a komíny, je povinen na vlastní náklady zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
16. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemního vztahu, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
17. V případě prodeje společnosti (podniku) je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 10 dnů ode dne účinnosti smlouvy o prodeji společnosti (podniku). Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v předchozí větě sjednávají si smluvní strany povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ve výši 10.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude výzva k jejímu zaplacení doručena nájemci. Povinností zaplatit smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu škody.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
2. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2013.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
4. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
 5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. VIII.

Doložka

Doložka platnosti právního úkonu podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada města dne 9.10.2012 svým usnesením č. 5586/RM1014/72.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 10.10.2012 do 26.10.2012.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 18.12.2012 svým usnesením č. 6164/RM1014/80.

V Ostravě dne19-12-2012.....

[REDACTED]

za statutární město Ostrava
zmocněnec Ing. Jiří Hrabina
náměstek primátora

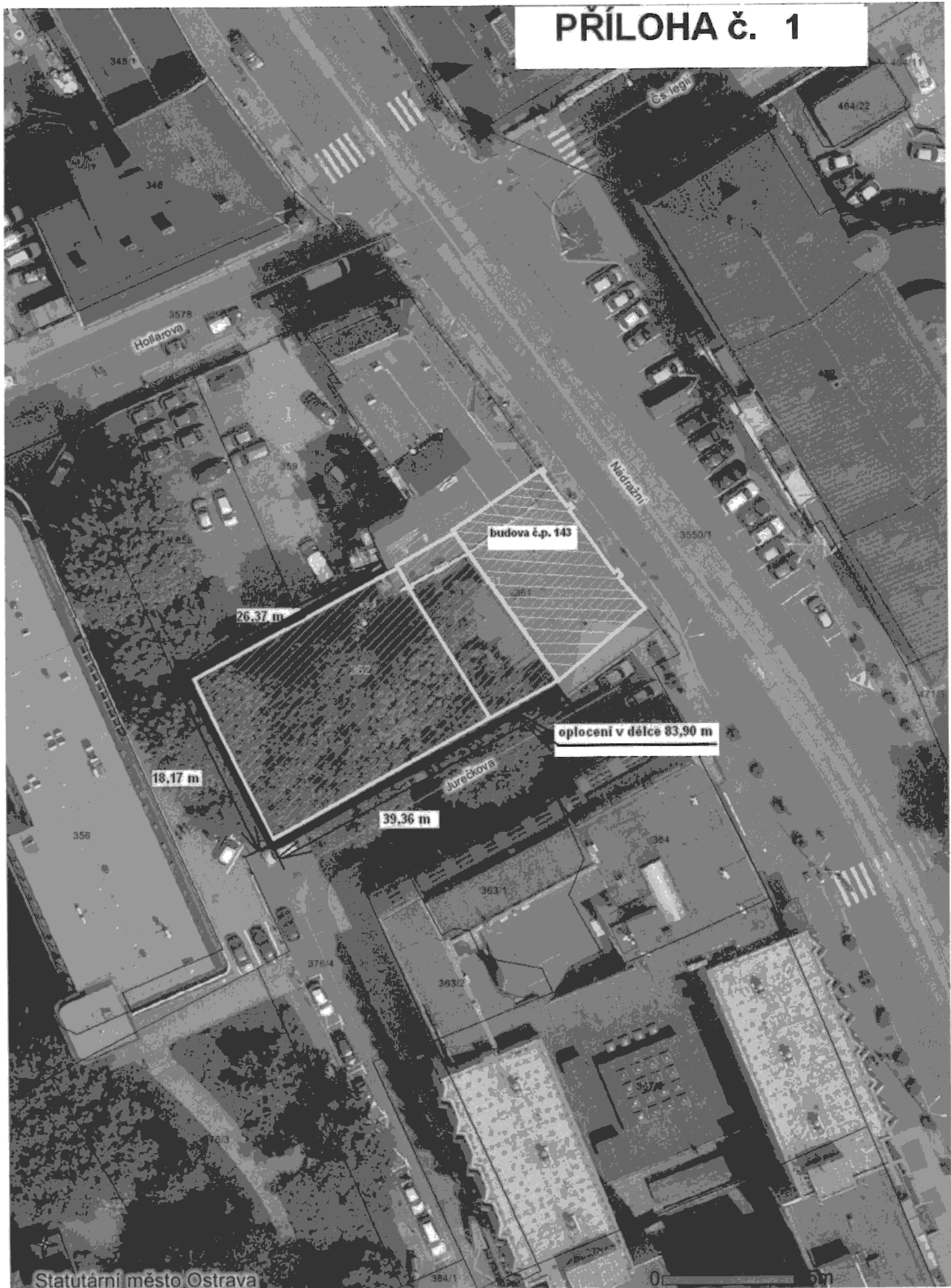
V Ostravě dne18-12-2012.....

[REDACTED]

za 3E PROJEKT, a.s.
Martin Eliáš
předseda představenstva

[REDACTED]

PŘÍLOHA č. 1



budova č.p. 143

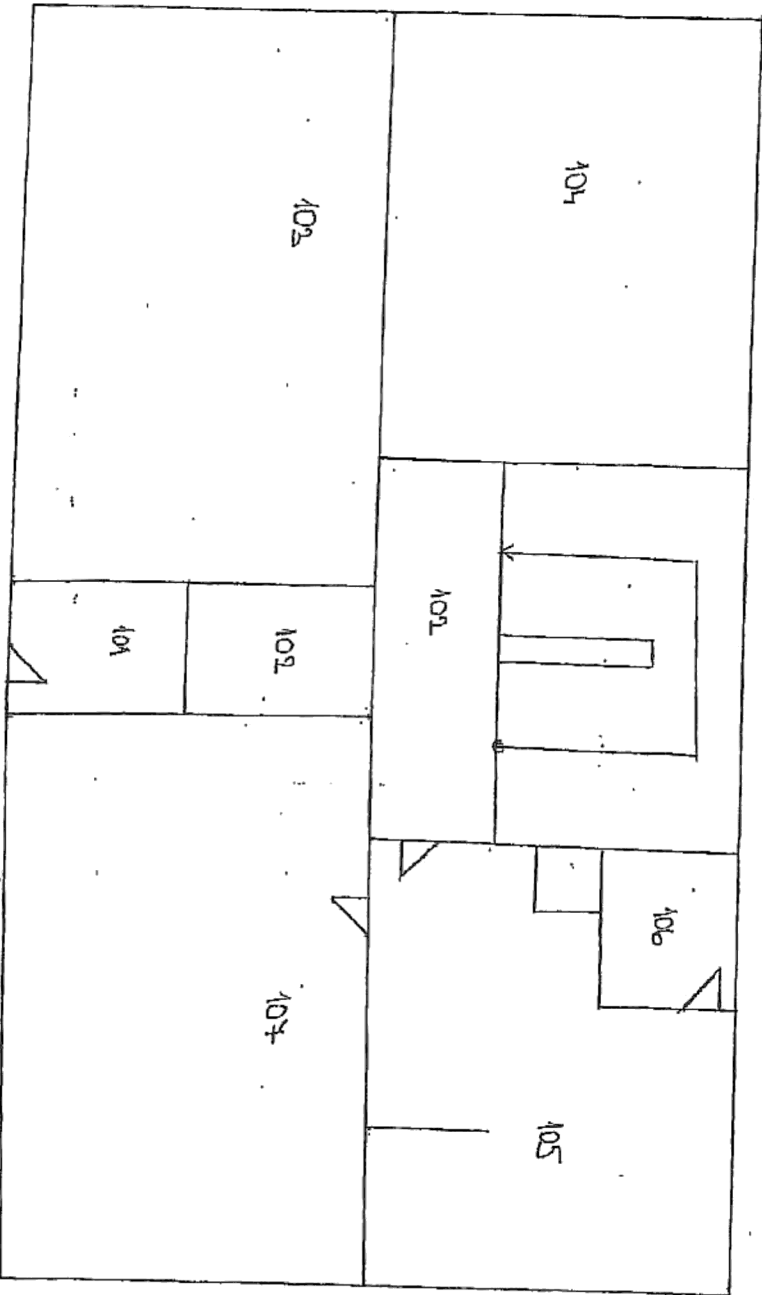
oplocení v délce 83,90 m

26,37 m

18,17 m

39,36 m

SPOLIBA - PREDMET ROD. MESTNY SPOLCENOSTI PUFARNA SLO.



LEGENDA MIESTNOSTÍ		
101	VCHOD	5,45
102	ZÁDVEŔ	4,68
103	PIVNICE - 1	39,9
104	PIVNICE - 2	29,2
105	KUCHEŔ	33,6
106	SPAL. VETNA	5,12
108	PIVNICE - 3	43,5

13. 12. 2016

