




Smlouva

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřená ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. a ust. §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „ObčZ“), mezi těmito smluvními stranami (dále také jako „Smlouva“):

Pronajímatel: **Matiční gymnázium, Ostrava, příspěvková organizace**
se sídlem: Dr. Šmerala 2565/25, 728 04 Ostrava - Moravská Ostrava
IČ: 00842761
zastoupen: Mgr. Ladislavem Vasevičem, ředitelem
bankovní spojení: 
telefon: 
e-mail: 

- dále jen „pronajímatel“

Nájemce: **Základní škola Ostrava, Matiční 5, příspěvková organizace**
se sídlem: Matiční 1082/5, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
IČ: 61989061
zastoupen: Mgr. Vladimírem Matušem, ředitelem
bankovní spojení: 
telefon: 
e-mail: 

- dále jen „nájemce“

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině č. ZL/017/2001 ze dne 27. 9. 2001, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předán pozemek parc. č. 653/1, jehož součástí je budova č. p. 2565, část obce Moravská Ostrava – občanská vybavenost, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, pro k. ú. 713520 Moravská Ostrava, obec Moravská Ostrava, na LV č. 1582. Budova se nachází na adrese Dr. Šmerala 2565/25.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou prostor sloužící podnikání nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. Smlouvy, a to:
 - označení prostor sloužících podnikání: kuchyň, jídelna, výdejna, kancelář, chodba, 2 x WC, schodiště
 - umístění prostor sloužící podnikání: přízemí budovy – část C
 - o celkové výměře: 454 m²

 - označení prostor sloužících podnikání: šatna, chodba, sklady, sprcha, WC
 - umístění prostor sloužící podnikání: 1. podzemní podlaží budovy – část C
 - o celkové výměře: 239 m²

Celková výměra pronajatých prostor sloužících podnikání činí 693 m².

Pronajaté prostory sloužící podnikání jsou vyznačeny na celkem třech půdorysných plánech, které tvoří přílohu této Smlouvy (dále jako „**Nebytové prostory**“).

3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.

Článek II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu Nebytových prostor je jejich užívání v části jako provozních prostor kuchyně, v části jako školní jídelny a v části jako souvisejících výrobních a skladových prostor, tj. jejich užívání pro účely zajištění stravování žáků a zaměstnanců základních škol, gymnázia, eventuálně dalších strážníků (důchodců rezortu školství apod.).
2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání Nebytových prostor; ust. § 2304 odst. 2 ObčZ se nepoužije.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou od 1. 10. 2020 do 30. 9. 2030.**
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 10 denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvláště závažným způsobem se zejména rozumí:
 - a) je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za užívání Nebytových prostor či s úhradou za služby poskytované pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním Nebytových prostor;
 - b) užívá-li nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou;
 - c) provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
 - d) přenechal-li nájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá nemovitost, ve které se Nebytové prostory nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v takové nemovitosti nachází;
 - f) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorách a/nebo v nemovitosti, kde se Nebytové prostory nacházejí, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
 - g) užívá-li nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které nájemci poskytně

přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;

- h) poruší – li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost vyplývající pro něj z ust. článku V, bod 2, písmeno c);
- i) poruší – li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VI;
- j) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec apod.), zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor;
- k) neumožní-li nájemce pronajímateli, studentům pronajímatele jeho pracovníkům apod. stravování ve školní jídelně, pro jejíž provoz jsou Nebytové prostory nájemci pronajímány.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této Smlouvy se smluvní strany výslovně dohodly, že vylučují podmínku způsobení značné újmy pronajímateli upravenou v ust. § 2232 ObčZ, pro výpověď této Smlouvy pronajímatelem. Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvláště závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto Smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvidaných zákonem.

- 4. Nájem Nebytových prostor může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se Nebytové prostory nacházejí, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor;
 - c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- 5. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět písemnou výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena a to jen z těchto výpovědních důvodů:
 - a) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušování povinností zároveň působí nájemci značnou újmu;
 - b) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu v Nebytových prostorách, kterou není povinen provést nájemce a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, během jejíhož provádění nemůže nájemce Nebytové prostory po dobu delší než 1 týden vůbec užívat, a pronajímatel dočasně neposkytne nájemci k užívání náhradní prostory;
 - c) zaniknou – li během nájmu Nebytové prostory; zaniknou – li Nebytové prostory z části, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby s tím, že pokud nájemce nesdělí pronajímateli volbu některého z výše uvedených dvou nároků do jednoho týdne od zániku části Nebytových prostor, má se za to, že zvolil slevu z nájemného a právo na výpověď nájmu v takovém případě zaniká; pokud zaniknou Nebytové prostory pouze z menší části, má nájemce pouze právo na slevu z nájemného;
 - d) stanou – li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou vůbec na straně nájemce.

Článek IV. Výše nájemného, cena služeb a způsob placení

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu a úhrada za služby poskytované pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním Nebytových prostor (dále také jako „**cena služeb**“) se sjednává takto:
 - a) Nájemné za užívání veškerých Nebytových prostor, specifikovaných v článku I. této Smlouvy činí 240.000,- Kč za rok
 - b) Měsíční nájemné činí 20.000,- Kč
 - c) Cena nájmu Nebytových prostor činí 346,32 Kč/m²/rok
 - d) Cena služeb se sjednává následovně:
 - služby spojené s dodávkou **vody** dle skutečné spotřeby za dané účetní období (kalendářní měsíc) dle podružného vodoměru;
 - služby spojené s **vytápěním a dodávkou teplé vody** dle skutečné spotřeby za dané účetní období (kalendářní měsíc) dle podružného měřiče.
2. Sjednané měsíční platby nájemného jsou splatné bez vyzvání vždy nejpozději k **desátému** dni běžného kalendářního měsíce.

Pokud jde o vyúčtování skutečné spotřeby služeb, je nájemce povinen uhradit pronajímateli jejich cenu do 15 dnů ode dne vystavení daňového dokladu pronajímatele vystaveného na základě vyúčtování spotřeby služeb ze strany dodavatelů těchto služeb. Vyúčtování energií, médií a služeb bude provedeno dle příslušných právních předpisů a v případě neexistence příslušného právního předpisu dle počtu osob.

Sjednané měsíční platby nájemného jakož i platby skutečně spotřebovaných služeb jsou splatné na účet pronajímatele označený v záhlaví této Smlouvy, případně na jiný účet pronajímatelem písemně označený. U plateb nájemce bude uveden **variabilní symbol 1102020**. Smluvní strany činí nesporným, že nájemné, platby za služby a jakékoliv jiné finanční plnění dle této Smlouvy se považují za uhrazené připsáním na účet pronajímatele.

3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje rokem následujícím po uzavření této Smlouvy v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil. Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel sdělí nájemci rozsah zvýšení nájemného pro rok následující po uzavření Smlouvy, případně pro další kalendářní roky, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že zároveň s tímto sdělením doučtuje nájemci zvýšené nájemné za období od 1. 1. do 31. 3. a stanoví zvýšené platby nájemného pro období od 1. 4. do 31. 12. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn sdělit nájemci rozsah zvýšení nájemného, doučtovat nájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené platby pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.

4. V případě, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku jiných služeb než je uvedeno v čl. IV. bod 1 písm. d) této Smlouvy, je nájemce povinen hradit cenu takových dalších služeb nad rámec ceny služeb; smluvní strany se v této souvislosti též dohodly, že pronajímatel je oprávněn požadovat nad rámec dohodnutých plateb placení záloh na dodávku nových služeb, to vše pokud se smluvní strany nedohodnou na paušálních platbách za dodávku takových služeb.
5. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby nájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
 - a) smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - b) úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - c) úhradu ceny služeb;
 - d) úhradu dlužného nájemného.
7. S ohledem na skutečnost, že je to naopak nájemce, který pro pronajímatele zajišťuje dodávku vody do prostoru sprch a sociálních zařízení žáků nacházejících se u tělocvičen v budově identifikované v čl. I. této Smlouvy, dohodly se smluvní strany, že tuto dodávku bude nájemce po dobu trvání této Smlouvy účtovat pronajímateli dle skutečné spotřeby za dané účetní období (kalendářní měsíc) dle podružného měřiče. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci cenu této dodávky do 15 dnů ode dne vystavení daňového dokladu nájemce vystaveného na základě vyúčtování spotřeby služeb ze strany dodavatele této služby. Vyúčtování bude provedeno dle příslušných právních předpisů a v případě neexistence příslušného právního předpisu dle počtu osob.

Sjednané platby skutečně spotřebovaných služeb spojených s dodávkou vody dle předcházejícího odstavce Smlouvy jsou splatné na účet nájemce označený v záhlaví této Smlouvy, případně na jiný účet nájemcem písemně označený. Smluvní strany činí nesporným, že platby za služby spojené s dodávkou vody dle předcházejícího odstavce Smlouvy se považují za uhrazené připsáním na účet nájemce.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu; nájemce v této souvislosti prohlašuje, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu – uvedené prohlášení nájemce činí jako dlouholetý nájemce těchto prostor dle předešlé Smlouvy o nájmu ze dne 4. 1. 2000 ve znění pozdějších dodatků;
 - b) v tomto stavu je svým nákladem udržovat, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného.
2. Nájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
- b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 15.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
- c) nájemce se zavazuje neskladovat v pronajatých Nebytových prostorech v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek¹ jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňují kritéria tříd a kategorií nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie², v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
- f) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení (např. revize plynu, vzduchotechniky, hydrantů, hasicích přístrojů, elektroinstalace budovy, elektrických spotřebičů, atd.);
- g) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti či jakýchkoliv předpisů, které se vztahují k jeho činnosti v Nebytových prostorech;
- h) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
- i) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- j) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je nájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
- k) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor,
- l) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- m) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorech proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že

¹ Zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon).

² Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí, o změně a zrušení směrnic 67/548/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.

pronajímatelem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;

- n) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;
- o) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy;
- p) zajistit vypracování provozního řádu Nebytových prostor, jenž bude v souladu s provozním řádem nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí. Nájemce zcela odpovídá za naplnění tohoto provozního řádu (zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, apod.). V případě, že nájemce povinnost, vyplývající z tohoto ujednání nesplní nejpozději do 3 měsíců od účinnosti této Smlouvy, považuje se to za zvlášť závažný důvod pro vypovězení nájmu podle článku III. odst. 3 této Smlouvy;
- q) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady;
- r) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neprovádět demontáž nebo neumožnit demontování měřicích zařízení spotřeby služeb (zejména energií a médií), a to ani po skončení nájmu. Nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že v případě, že dojde k demontáži měřicích zařízení, je nájemce povinen uhradit pronajímateli v plné výši náklady související s pořízením nových měřidel a škodu vzniklou pronajímateli;
- s) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- t) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorům v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem;
- u) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce nejpozději do dvou pracovních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.

3. Oznámí – li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní – li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž nájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má

nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.

4. Nájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak nájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.

Článek VI.

Dodržování povinností nájemcem na úseku požární ochrany.

1. Nájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Zákon o PO**,“) a předpisy vydanými na jeho základě ve všech pronajatých Nebytových prostorech, které užívá. Nájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Vyhláška o požární prevenci**“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.
2. Nájemce je povinen na své náklady a na svou odpovědnost zajistit řádné a včasné (v souladu s platnými normami a právními předpisy) provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se Nebytové prostory nacházejí, a to s výjimkou hromosvodů – tj. kontroly a revize plynu, vzduchotechniky, hydrantů, hasicích přístrojů, elektroinstalace, elektrických spotřebičů, plynových zařízení apod. Nájemce je povinen pronajímateli předkládat kopie potvrzení o provedených kontrolách a revizích (včetně veškeré jejich přílohové a související dokumentace), a to vždy nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů ode dne jejich provedení. Nezajištění provedení kontroly nebo revize zařízení pevně spojeného s nemovitostí, ve které se Nebytové prostory nacházejí, a to s výjimkou hromosvodů, ze strany nájemce řádně a včas představuje porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu Nebytových prostor zvláště závažným způsobem.
3. Nájemce je zejména povinen:
 - a) nájemce odpovídá ve smyslu zákona o požární ochraně číslo 133/1985 Sb., v platném znění za zajištění požární ochrany v pronajatém objektu dle § 2, odst.2 tohoto zákona;
 - b) obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany (v souladu s ust. § 2, odst. 3) a 5) Vyhlášky o požární prevenci) se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu;
 - c) vytvářet podmínky pro hašení požáru a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a k produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení;
 - d) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností;
 - e) označovat pracoviště a ostatní místa v Nebytových prostorech příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany; nájemce

zabezpečuje také označení směrů úniku v Nebytových prostorách a únikových východů ze strany Nebytových prostor;

- f) pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně v pronajatých Nebytových prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady;
- g) umožnit orgánu státního požárního dozoru (dále jako „SPD“) provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení požární ochrany v souladu se Zákonem o požární ochraně, ve stanovených lhůtách splnit jim uložená opatření;
- h) poskytovat bezúplatně orgánu SPD výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru;
- i) bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru příslušného kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje, nebo v prostorách, které užívá. Totéž oznámení musí učinit i zástupci pronajímatele;
- j) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci požární ochrany pronajímatele.

4. Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím, je nad rámec povinností uvedených v článku VI. odst. 3 této Smlouvy povinen:

- a) stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany v Nebytových prostorách s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti;
- b) prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti činností provozovaných v Nebytových prostorách, případně technologických postupů a zařízení, nejsou-li podmínky provozování činností a zabezpečování údržby a oprav zařízení stanoveny zvláštním předpisem;
- c) zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti nebo výrobcem zařízení;
- d) stanovit z hlediska požární bezpečnosti požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení, pokud to není stanoveno zvláštními předpisy a zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací;
- e) mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů potřebné ke stanovení preventivních opatření k ochraně života a zdraví osob a majetku;
- f) v prostorách s nejméně 3 zaměstnanci zřizovat preventivní požární hlídky;
- g) zpracovávat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem; tato dokumentace požární ochrany musí respektovat podmínky požární bezpečnosti stanovené v dokumentaci požární ochrany pronajímatele, pokud je tato zpracována. V tom případě poskytuje pronajímatel nájemci ty druhy dokumentace požární ochrany, ve kterých jsou dotčeny Nebytové prostory;
- h) zabezpečit pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně a odbornou přípravu zaměstnanců zařazených do preventivních požárních hlídek, jakož i preventistů požární ochrany;

Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost s vysokým požárním nebezpečím je dále povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, zvířat a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Stejnopis Posouzení požárního nebezpečí

schváleného příslušným Hasičským záchranným sborem kraje poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli.

5. Při spalování hořlavých látek na volném prostranství sousedících s nemovitostí, ve kterých se Nebytové prostory nacházejí, musí mít nájemce písemný souhlas zástupce pronajímatele a poté postupuje dle ust. § 5, odst. 2 Zákona o požární ochraně. Má-li nájemce společně s Nebytovými prostory pronajaty volná prostranství, na kterých se nacházejí porosty, nesmí nájemce porosty vypalovat.
6. Při svařování nebo nahřívání živců v tavných nádobách nebo jiných činnostech bezprostředně ohrožujících požární bezpečnost v Nebytových prostorách se dodavatel zavazuje dodržovat ustanovení platných předpisů³, včetně zpracování veškeré dokumentace k této činnosti a zajištění následného dozoru po ukončení těchto prací. Řádné zabezpečení těchto prací je povinen nájemce na požádání doložit zmocněné osobě pronajímatele.
7. Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za pronajímatele je Ing. Miroslav Kolesa, technik požární ochrany a za nájemce Ing. Petr Bednarz. Zmocněná osoba pronajímatele bude o závěrečích z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi pronajímatelem a nájemcem informovat příslušného obchodně technického správce budovy uvedené v čl. I odst. 1. Smlouvy. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany nájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené nájemcem, případně obdobné dokumentace.
8. Nájemce a pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

Článek VII.

Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

Článek VIII.

Doložka o příslušnosti soudu

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud žalované smluvní strany.

Článek IX.

Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem či e-mailem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně, event., pokud jde o doručení e-mailu,

³ Např. Vyhláška č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví požární bezpečnosti při svařování a nahřívání živců v tavných nádobách

na e-mailovou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy sdělena druhé smluvní straně.

2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení
 - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání
 - c) pokud je doručováno e-mailem, 5 hodin po odeslání, jestliže je doručováno do 12.00 hodin v pracovní den, event. v 10.00 hodin následujícího pracovního dne, jestliže je doručováno po 12.00 hodin nebo v den, který není dnem pracovním.

Článek X. Úplnost smlouvy

Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek XI. Platnost smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 10. 2020.

Článek XII. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou pronajímatelem zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje použity. Pronajímatel při zpracování osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách Pronajímatele: www.mgo.cz. Nájemce podpisem této Smlouvy uděluje pronajímateli výslovný souhlas s tím, aby za níže uvedeným účelem shromažďoval, zpracoval a uchovával jeho osobní údaje. Účelem užití těchto osobních údajů je vedení evidence nájemců a účetní evidence pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto Smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), provede uveřejnění v souladu se zákonem pronajímatel.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust. § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212, § 2226, § 2227, § 2308 a § 2311 ObčZ nepoužijí.
4. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.

6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

**Článek XIII.
Doložka platnosti právního jednání**

S uzavřením této Smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 94/8274 ze dne 17. 8. 2020.

V Ostravě dne 27. 8. 2020

V Ostravě dne 31. 8. 2020



UM,
Ostrava, příspěvková organizace
Dr. Šmerala 25, 728 04 Ostrava
IČ: 00842761 (1)



příspěvková organizace
sídlo: Matiční 5/1082, Ostrava, PSČ 728 13
IČ: 61989061 DIČ: CZ61989061
tel. č.: 59 612 7382 (1)

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 - Výpis z živnostenského rejstříku pronajímatele
Příloha č. 2 - Živnostenský list nájemce
Příloha č. 3 - Tři půdorysné plány pronajatých prostor