



SMLOUVA O NÁJMU

prostoru sloužícího podnikání a pozemku

kteřou uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava-městský obvod Polanka nad Odrou

I.května 1/2a, 725 25 Ostrava-Polanka nad Odrou

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupené Pavlem Bochniou, starostou

ve věcech smluvních: Pavlem Bochniou, starostou a Ing. Jiřím Malíkem, místostarostou

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

Číslo účtu: 1649327379/0800, VS – 3613701

(dále jen pronajímatel)

a

pan Michal Božoň, nar. 18.06.1983

trvale bytem: Boženy Němcové 836/8, 725 25 Ostrava-Polanka nad Odrou

IČ: 74932612

DIČ: CZ8306185239

Bankovní spojení: Raiffeisen Bank

Číslo účtu: 5419736001/5500

(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 pozemku parc. č. 861 jehož součástí je budova č.p. 701 a pozemku parc. č. 862 k.ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2098.



2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory sloužící podnikání v budově č.p. 701, a to:

SKLEP v I. PP

číslo	název místnosti	výměra v m ²
1	Sklep	21,64
2	Chodba	6,08
3	Sklep	18,78
3b	Shoz na sudy	0,88
4	Podschodišťový prostor	3,15
5	Schodiště 1	2,88

celkem 53,41

RESTAURACE v I. NP

číslo	název místnosti	výměra v m ²
119	Zádveři	5,14
120	Pivnice	66,67
121	Chodba	5,05
122	WC-invalidé, ženy	4,08
123	Předsíň WC-muži	2,33
124	Úklidová komora	2,61
125	Pisoáry	3,31
126	WC-muži	1,98
127	Chodba	9,97
128	Zázemí pivnice	7,25
129	Sklad	8,18
130	Šatna-zaměstnanci	3,61
131	WC-zaměstnanci	1,57
132	Sklad	4,08

celkem 125,83

v celkové výměře 179,24 m² včetně vnitřního vybavení a část pozemku p. č. 862 o výměře cca 90 m², k.ú. Polanka nad Odrou (dle přílohy č. 1, 2 a 3) - dále jen „předmět nájmu“, v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat.

- Nájemce bude předmět nájmu využívat za účelem provozování restaurační činnosti, vnitřní prostory budou vyhrazeny jako **nekuřácký prostor**.
- Účelem nájmu pozemku p. č. 862 o výměře cca 90 m², k.ú. Polanka nad Odrou je pozemek určen jako venkovní posezení restaurace.

Čl. III.

Nájemné a úhrada služeb

- Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši 20.000,- Kč/měsíc. Nájemné je v souladu s § 56a) odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.
- Zálohy na dodávku plynu, vodné, stočné (dále jen „služby“) jsou stanoveny ve výši 60.000,- Kč/rok.
- Zálohy na služby a nájem budou hrazeny čtvrtletně vždy k 10. dni předcházejícího měsíce daného čtvrtletí, bezhotovostně na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávkou vody (vodné a stočné) a plynu v předmětu nájmu.
- Dodávka plynu bude nájemci zajištěna přes smluvního dodavatele městského obvodu.
- Dodávku elektrické energie si zajišťuje nájemce sám dle jím zvoleného dodavatele.



7. Služby budou vyúčtovány jednou ročně na základě dodavatelských faktur dle skutečných odběrů za uplynulé účtovací období.
8. Nájemné bude po dobu trvání této smlouvy automaticky, vždy k 1.4. daného kalendářního roku, zvýšeno o procento odpovídající meziroční míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Případné navýšení bude nájemci oznámeno písemnou formou. K navýšení může poprvé dojít v roce 2015, a to o míru inflace za období roku 2014. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
 - c) okamžitou písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 10 denní výpovědní lhůtou na vyklizení, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci (v případě pochybnosti se má zato, že výpověď byla doručena třetím dnem po prokazatelném odeslání), a to za tato hrubá porušení povinností ze strany nájemce:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele
 - nájemce nepředloží doklad o pojištění dle Čl. VI odst. 28 této smlouvy
3. Za každý den prodlení s vyklizením dle podmínek stanovených ve výpovědi ze strany pronajímatele je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jedentisickorunčeských) bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele, nebo hotově do pokladny ÚMOB Polanka nad Odrou.
4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu a předmětný pozemek v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou uvedenou v čl. VI. odst. 3 této smlouvy, jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH) za každý jednotlivý případ. Pokud by částka přesáhla 10.000,- Kč (bez DPH) je k opravě nebo údržbě nutný souhlas pronajímatele.
3. 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 kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.

4. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně § 4 odst. 1 písmene a), a ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **bez zvýšeného požárního nebezpečí**.
5. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
6. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a předmětného pozemku a odvoz odpadu na vlastní náklady.
2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu a na předmětném pozemku stavební úpravy.
3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, myček, ledniček, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

Nájemce je dále povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu do částky 10.000,- Kč (bez DPH) za každý jednotlivý případ.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s výměnou a opravou movitého majetku předaného na základě inventarizačního seznamu. Nemovitý majetek, který je součástí předmětu nájmu, je nájemce povinen v případě potřeby vyměnit a opravit na vlastní náklady. O výměně movitého nebo nemovitého majetku informuje pronajímatel.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli 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.
5. Připojování dalších plynových spotřebičů může nájemce provádět jen se svolením pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat provoz plynového zařízení zodpovědnou a zaškolenou osobou.
7. Revizi všech el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosného el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu a všech el. spotřebičů, kterými je předmět nájmu vybaven pronajímatelem, zajišťuje na vlastní náklady. Rovněž jejich údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. V souvislosti s touto činností si pronajímatel vyhrazuje právo provádět namátkovou kontrolu revizních zpráv a provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu, resp. na ostatní zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli.
9. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu a předmětný pozemek do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. 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.
12. Nájemce je povinen při používání el. spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče) a dodržovat zákaz používání el. spirál a infrazářičů. Dále je nájemce povinen veškeré nedopalky a popel z cigaret apod. na předmětném pozemku odkládat do nehořlavých popelníků a odpadkových košů vybavených záklopným víkem.
13. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
14. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
15. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá nájemce.
16. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.



17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení při užívání a k eventuálním stavebním změnám či úpravám předmětu nájmu dříve schválených pronajímatelem.
18. Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele, zpřístupnit I. PP, kde je umístěn hlavní uzávěr vody a vodoměry.
19. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád areálu „Dělnického domu“, pokud není s pronajímatelem dohodnuto jinak.
20. Nájemce se zavazuje k následující provozní době v minimálním rozsahu: 7 dní v týdnu od 11,00 hod. do 21,00 hod. mimo státní svátky.
21. Nájemce je povinen inventarizovat majetek nejpozději k 30.11. každého kalendářního roku za přítomnosti zástupce pronajímatele.
22. Nájemce bude vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách v souladu s příslušnými předpisy a rovněž odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
23. Nájemce není oprávněn na budově č.p. 701 a na předmětném pozemku cokoliiv umísťovat bez písemného souhlasu pronajímatele.
24. Nájemce může provozovat výherní hrací přístroje a terminály jen s písemným souhlasem pronajímatele.
25. Nájemce se zavazuje zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení pevně spojených s budovou, a to el. zařízení v domě i v předmětu nájmu, spotřebního plynovodu. Taktéž zajišťuje čištění a revize spalinových cest odvodu spalin z předmětu nájmu.
26. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli všechny revizní zprávy.
27. Nájemce bude zajišťovat mimo prodej nápojů také prodej základního sortimentu studené kuchyně.
28. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, která bude minimálně zahrnovat pojištění odpovědnosti za škodu na věcech včetně následných finančních škod (výše pojistného plnění, sjednaného nájemcem pro jednu pojistnou událost minimálně 5 mil. Kč). Pojištění sjednané nájemcem musí krýt veškeré možné škody, které by při provozování předmětu nájmu mohly vzniknout třetí osobě, včetně škod způsobených na objektu.
29. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke dni podpisu této smlouvy potvrzení pojišťovny o platnosti pojištění v rozsahu požadovaném v předchozím odstavci. Toto pojištění je nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání této smlouvy. V průběhu trvání této smlouvy je pak nájemce povinen takový doklad o existenci tohoto pojištění předložit pronajímateli kdykoliv na jeho předchozí žádost.



Čl. VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
2. Jistota ve výši šestinásobku měsíčního nájemného tj 120.000,-Kč (slovy: jednostodvacetisíckorun) bude sloužit k zajištění řádného plnění veškerých povinností nájemce dle této smlouvy, a to zejména pokud nájemce neuhradí pronajímateli splatné nájemné, splatnou zálohu na služby, nedoplatek z vyúčtování služeb, požadovanou náhradu škody či jiný peněžitý závazek. V takovém případě je pronajímatel oprávněn kdykoliv, a to i bez předchozího upozornění nájemce, započíst jistotu na splatnou pohledávku vůči nájemci.
3. V případě spotřebování jistoty nebo její části, je nájemce povinen neprodleně složit novou jistotu nebo jistotu doplnit do výše uvedené v předchozím odstavci této smlouvy a to nejpozději do tří pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele.
4. Nájemce se vzdává úroků z jistoty od jejího poskytnutí do skončení nájmu.
5. Jistota bude nájemci vrácena v plné výši do 30-ti pracovních dnů po skončení nájemního vztahu, jestliže byly prostory předány řádně a bez závad pronajímateli dle protokolu, který bude při převzetí předmětu nájmu pronajímatelem pořízen.
6. V případě, že nebude předmět nájmu předán pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím ke standardní míře opotřebení za dobu nájmu, budou nedostatky odstraněny pronajímatelem na účet nájemce a jistota bude snížena o náklady, vynaložené pronajímatelem na odstranění všech nedostatků dle protokolu, který bude při předání předmětu nájmu pronajímatelem pořízen. V tomto případě bude jistota snížena o náklady pronajímatele na odstranění nedostatků vrácena do 30-ti dnů po ukončení prací na účet nájemce.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s vyslovenými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
4. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž každá strana obdrží 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.



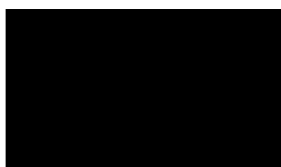
Čl. VIII.
Doložka

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 a předmětný pozemek rozhodla rada městského obvodu dne 15.08.2014 svým usnesením č. 1480/100.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu a předmětný pozemek byl zveřejněn na úřední desce Městského obvodu v době od 15.08.2014 do 02.09.2014.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu dne 03.09.2014 svým usnesením č. 1496/101.

V Ostravě dne 03.09.2014

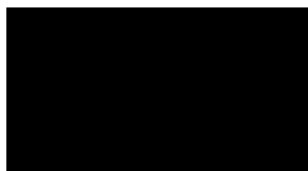
V Ostravě dne 03.09.2014



Pavel Bochnia
starosta



Michal Božon



Ing. Jiří Malík
místostarosta

za stranu pronajímatele

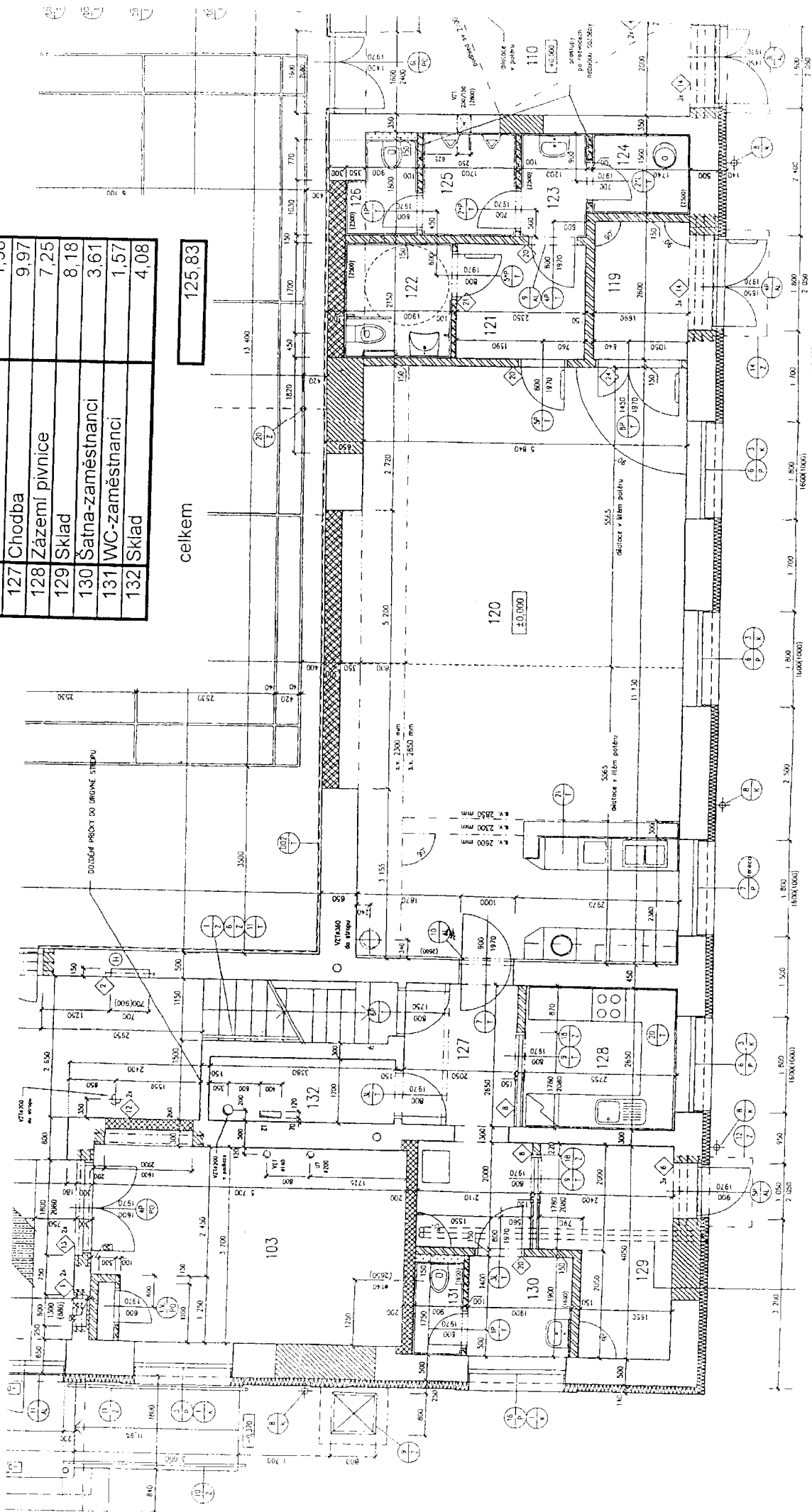
za stranu nájemce

LEGENDA MÍSTNOSTI

RESTAURACE

číslo	název místnosti	výměra v m ²
119	Zádveří	5,14
120	Pivnice	66,67
121	Chodba	5,05
122	WC-invalidé	4,08
123	Předsíň WC-muži	2,33
124	Úklidová komora	2,61
125	Pisoáry	3,31
126	WC-muži	1,98
127	Chodba	9,97
128	Zázemí pivnice	7,25
129	Sklad	8,18
130	Šatna-zaměstnanci	3,61
131	WC-zaměstnanci	1,57
132	Sklad	4,08

celkem
125,83



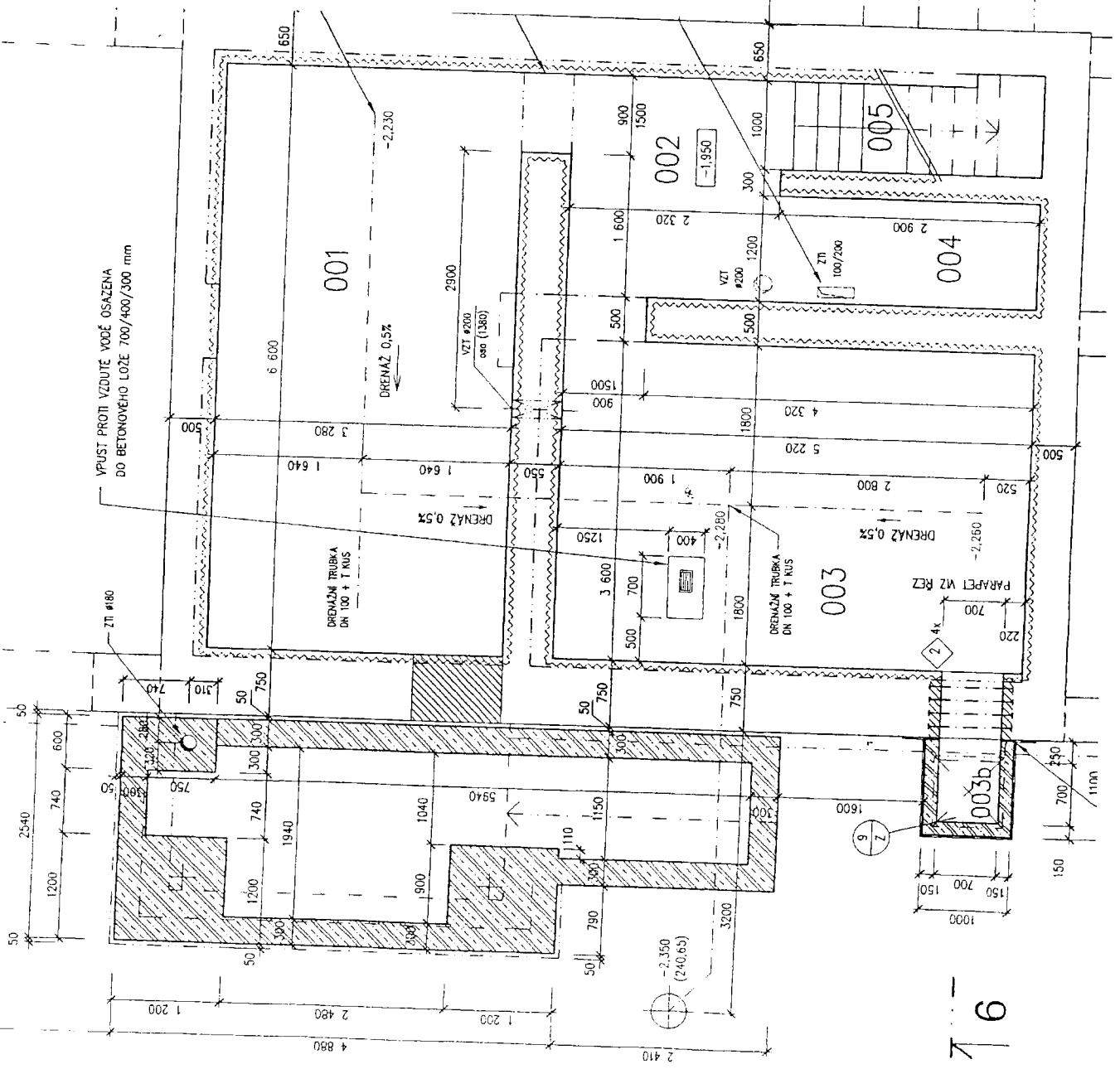
LEGENDA MÍSTNOSTI

SKLEP

číslo	název místnosti	výměra v m ²
1	Sklep	21,64
2	Chodba	6,08
3	Sklep	18,78
3b	Schoz na sudy	0,88
4	Podschodišťový prostor	3,15
5	Schodiště 1	2,88

celkem

53,41



6

1



Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Ostrava	Okres Ostrava-město	Území Ostrava	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Pojánka nad Odrou	Mapový list č. BÍLOVEC 1-3/32	Měřítko platné pro rám 198 x 277 mm 1:500	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav č. 06.08.2014 16:55:12	Vytvořil Vytvořeno dálkovým přístupem	Číslo 06.08.2014 16:22:57	