

# SMLOUVA O NÁJMU

*kteřou uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)*

Smluvní strany

## **Statutární město Ostrava**

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupené Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

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

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – 8500101337

*(dále jen pronajímatel)*

a

## **AKUSTART s.r.o.**

se sídlem: Pod nemocnicí 685/6, Bohunice, 625 00 Brno

IČO: 49967894

DIČ: CZ49967894

zastoupená jednatelem Janem Krčmářem

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 13315

**Korespondenční adresa:** AKUSTART s.r.o., Husovo nám. 464/17, 767 01 Kroměříž

Bankovní spojení: ČSOB a.s.

Číslo účtu: 245721586/0300

*(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.
2. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva, včetně veškerých příloh a dodatků, bude v plném rozsahu zveřejněna na internetových stránkách statutárního města Ostravy (**www.ostrava.cz**), a to na dobu časově neomezenou.

## **Čl. II.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1375, a to pozemku p.č.st. 623, zast. ploch a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 365, jiná stavba.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání části nemovité věci uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to místnosti:  
č. 118 o výměře 23,52 m<sup>2</sup>  
č. 119 o výměře 12,39 m<sup>2</sup>  
č. 121 o výměře 5,31 m<sup>2</sup>  
č. 122 o výměře 4,72 m<sup>2</sup>  
č. 123 o výměře 26,01 m<sup>2</sup>  
č. 124 o výměře 50,33 m<sup>2</sup>  
č. 125 o výměře 8,80 m<sup>2</sup>  
č. 110 o výměře 6,39 m<sup>2</sup>,  
které se nachází v 1. NP této budovy, dle přílohy č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy,

(dále jen „předmět nájmu“), v jemu známém stavu a nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smlouvenému účelu, řádně o něj pečovat a platit za to pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro provoz prodejny s autobateriemi, moto bateriemi a auto příslušenstvím. Předmětem podnikání nájemce je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### **Čl. III.**

#### **Nájemné a úhrada služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za celkové nájemné ve výši **54.988,00 Kč/rok**, tj. **400,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok**.  
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.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 13.747,00 Kč nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Poměrnou část nájemného za dobu od účinnosti smlouvy do posledního dne kalendářního čtvrtletí, v němž tato smlouva nabude účinnosti, nájemce zaplatí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 dnů od uzavření této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se poměrné části nájemného za příslušné čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. 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 za období od 1.1. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2018. 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.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu nájmu dodávku el. energie a vody.
6. Smluvní strany se dohodly, že dodávka el. energie a vody bude pronajímatelem nájemci vyfakturována podle skutečné spotřeby naměřené na podružných měřidlech, které jsou ve vlastnictví pronajímatele.
7. Pronajímatel s příslušnými podklady zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladů za el. energii a vodu do 15 dnů po zaplacení těchto nákladů dodavateli. Nájemce uhradí náklady na něj připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený v dokladu o vyúčtování.
8. Smluvní strany se dohodly o dodávce plynu následovně.

Nájemce je povinen si zajistit odběr plynu sám na své jméno u dodavatele plynu, a to v termínu do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje nájemci zajistit dodávku plynu pouze na období od účinnosti této smlouvy po dobu 30 dnů.

Pronajímatel s příslušnými podklady zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladů za plyn do 15 dnů po zaplacení těchto nákladů dodavateli. Nájemce uhradí náklady na ně připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený v dokladu o vyúčtování.

## **Čl. 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 nebo nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
  - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, 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 či úhradou služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu déle jak 30 dnů
    - nájemce poruší ustanovení čl. VI. odst. 4., 9., 10. a 18. a čl. VIII. této smlouvy.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy a nájemce se zavazuje jej v téže lhůtě převzít, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
3. Pronajímatel je povinen provádět a hradit ostatní údržbu a opravy, ke kterým není povinen nájemce dle čl. VI. odst. 6 této smlouvy.
4. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
5. Pronajímatel je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (plynové zařízení a elektrické zařízení), která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování případných závad mimo výchozích revizních zpráv. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatelů vyhrazených technických zařízení.
6. Při skončení nájmu pronajímatel převezme předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu provedeným stavebním úpravám dle čl. VII. této smlouvy. V případě, že nájemce neprovede na předmětu nájmu stavební úpravy dle čl. VII. této smlouvy, pronajímatel převezme předmět nájmu ve stavu, v jakém ho předal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se stavebně technickým určením ke sjednanému účelu s péčí řádného hospodáře.
2. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu nájemce přebírá od pronajímatele v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat, pokud se nedohodnou jinak. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.
3. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady a uzavřít svým jménem smlouvy s dodavatelem plynu a odvoz komunálního odpadu, popř. další služby (úklid), související s provozem a užíváním předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám.
6. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Pokud jde o vymezení obsahu pojmu „běžná údržba a drobná oprava“ se smluvní strany dohodly, že zde platí obdobně ust. § 2 až 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení vlády“).  
Nájemce je dále povinen provádět a hradit drobné opravy vymezené podle výše nákladů, pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považují i opravy neuvedené v § 4 zmíněného nařízení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč bez DPH. Provádí-li se v téže místnosti několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.  
Smluvní strany se dále dohodly, že § 6 nařízení vlády nebude použito a rozsah drobných oprav tak nebude omezován ročním limitem ve smyslu daného ustanovení.
7. 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.
8. U el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje nájemce na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují.
9. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 442 401 – vrátnice budovy Radnice města Ostravy).
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
11. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších

předpisů, a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, 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. V rámci provozování činnosti v předmětu nájmu nájemce musí provést a pronajímateli doložit její začlenění do kategorie požárního nebezpečí v souladu s § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

12. V případě, že se v kterékoli z místností, které jsou předmětem nájmu, bude umístěno požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), a jsou v majetku nájemce nebo slouží jeho podnikání, zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
13. Nájemce nesmí provádět jakékoliv neoprávněné zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v předmětu nájmu.
14. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá k provozování své činnosti.
15. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá jednatel společnosti Jan Krčmář.
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 předá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu odpovídajícímu provedeným stavebním úpravám dle čl. VII. této smlouvy. V případě, že nájemce neprovede na předmětu nájmu stavební úpravy dle čl. VII. této smlouvy, je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.
18. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
19. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá za žádných okolností právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy.

## **Čl. VII.**

### **Stavební úpravy předmětu nájmu**

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl stavební úpravy na předmětu nájmu v rozsahu dle projektové dokumentace s názvem „Stavební úpravy budovy č.p. 365 Nádražní ulice, Ostrava“ ze dne 14. 12. 2016, s rozpočtem v maximální výši 400.000,00 Kč včetně DPH, vyhotovené Ing. arch. Ludmilou Zelinkovou, a to na své vlastní náklady.  
Nájemce je povinen pronajímateli předat neprodleně po ukončení stavebních prací uvedených v předchozí větě tohoto odstavce doklady o prokazatelných nákladech na tyto stavební úpravy, nejpozději však do 2 měsíců od ukončení těchto stavebních prací.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je povinen uhradit nájemci náklady nájemcem nutně vynaložené na stavební úpravy provedené v předmětu nájmu dle předchozího odstavce a

zároveň pronajímateli řádně prokázané, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, do 2 měsíců od doložení všech dokladů o uvedených nákladech na tyto stavební úpravy pronajímateli, a to na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. Pro případ, že nájemce nesplní všechny podmínky uvedené v odst. 1 tohoto článku, se smluvní strany dohodly, že nájemce nemá nárok na náhradu nákladů dle odst. 2 tohoto článku.

## **Čl. VIII.**

### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny týkající se činnosti nájemce hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 občanského zákoníku se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.

## **Čl. IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
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 výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
4. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
5. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy nebo jím pověřený pracovník.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy, vyjma ust. čl. I. odst. 2 a čl. V. odst. 1 této smlouvy, která nabývají účinnosti uzavřením smlouvy.
7. Tato smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
8. 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. X.**

### **Doložka**

Doložka platnosti právního jednání 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 6. 12. 2016 svým usnesením č. 05350/RM1418/77.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 6. 12. 2016 do 22. 12. 2016.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 10. 1. 2017 svým usnesením č. 05508/RM1418/79.

V Ostravě dne .....

V Ostravě dne .....

.....  
za statutární město Ostrava  
zmocněnec Mgr. Radim Babinec  
náměstek primátora

.....  
za AKUSTART s.r.o.  
Jan Krčmář  
jednatel