

SMLOUVA O NÁJMU

prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

zastoupené Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

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

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS: 558, VS: 8500101698

(dále jen „pronajímatel“)

a

TryMee Clothing s.r.o.

se sídlem Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

zastoupena Mikulášem Hurtou, jednatelem

IČO: 069 86 650

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 74063

Bankovní spojení: Fio banka, a. s.

Číslo účtu: 2301655886/2010

(dále jen „nájemce“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577, a to pozemku parc. č. 947/7, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava č.p. 1374, obč. vybavenosti, o celkové výměře 671 m².
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání část pozemku parc. č. 947/7, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava č.p. 1374, obč. vyb., v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále jen „budova“), a to prostory sloužící podnikání v 1. NP:
 - 1. místnost č. 015 - vstup schodiště o výměře 6,01 m²
 - 2. místnost č. 016 - prodejna o výměře 15,16 m²
 - 3. místnost č. 017 - zázemí o výměře 8,10 m²
 - 4. místnost č. 018 - wc zaměstnanci o výměře 1,71 m²

CELKEM

30,98 m²

viz. příloha č. 1 této smlouvy (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 a od účinnosti této smlouvy platit pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování startupového showroomu produktů žadatele propojený s konceptem informačního centra.

čl. III. Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za nájemné v celkové výši **45 548 Kč/rok**, tj. 1 470,24 Kč/m²/rok, v souladu s ustanovením § 56a odst. 1 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 ve čtvrtletních splátkách ve výši 11 387 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. Podkladem pro placení nájemného budou faktury pronajímatele.
3. Poměrnou část nájemného za dobu od účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí 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. Podkladem pro zaplacení nájemného bude faktura vystavená pronajímatelem.
4. V případě prodlení s placením je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
5. 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 uvědomen 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. Inflační navýšení je nájemce povinen zaplatit 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. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2022. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

čl. IV. Úhrady za služby s nájmem spojené

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávku elektrické energie, tepla a vody.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s dodávkou elektrické energie dle skutečné spotřeby naměřené na samostatném podružném elektroměru s označením DTS-353L v rozvaděči u vrátnice v 1.NP, který bude označen také názvem provozovny.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s dodávkou tepla, naměřené na kalorimetru v technické místnosti v 1. PP budovy s výrobním číslem 71979079 určeným pro komplex obchodů umístěných v 1.NP budovy, přepočtené na pronajatou plochu, která je předmětem nájmu.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s dodávkou vody dle skutečně naměřené hodnoty na podružném vodoměru, výrobní číslo měřidla je 99046852.
5. Pronajímatel zašle nájemci fakturu s doklady o vyúčtování služeb do 30-ti dnů od obdržení vyúčtování ze strany hlavních dodavatelů. Vyúčtování bude prováděno doložením faktury hlavního dodavatele s přepočtem dle podlahové plochy/ skutečné spotřeby. Splatnost faktur je stanovena do 15-ti dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený na vyúčtování.
6. Součástí vybavení prostor je PZTS zařízení (poplachová zabezpečovací a tísňová signalizace), jejíž provoz pronajímatel nezajišťuje.
7. Nájemce je povinen si zajistit odvoz odpadů na vlastní náklady.

čl. V.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce 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 úhrad za služby s nájmem spojené déle jak 30 dnů,
 - nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.

čl. VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. O přenechání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro, který byl pronajat a zajistí nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen provádět a hradit další údržbu a opravy předmětu nájmu mimo běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v čl. VII. odst. 6 této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu nebo údržbu přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH).

4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, a dále za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních ve vlastnictví pronajímatele a za účelem kontrol, zda nájemce užívá řádným způsobem předmět nájmu.
5. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, ve stavu, v jakém ho přenechal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.

čl. VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy převzít předmět nájmu, o čemž bude sepsán písemný předávací protokol se soupisem vybavení a stavem měřidel (vodoměr, elektroměr, kalorimetr) podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se stavebně technickým určením ke sjednanému účelu s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu se souhlasem nájemce.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy bez písemného souhlasu oprávněné osoby pronajímatele, tj. vedoucího odboru hospodářské správy.
6. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobná úprava“ se použije obdobně ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy a údržbu předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nebo údržbu nepřesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH). Není přípustné náklady na údržbu nebo opravy počítat.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody, el. energie, 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.
8. 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 požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. a dle dalších právních předpisů a norem

v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za újmy způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu. V rámci provozování činnosti v předmětu nájmu musí nájemce 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.

9. V případě, že se v předmětu nájmu nachází elektrické spotřebiče, požární bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcných prostředků požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), které jsou ve vlastnictví nájemce, zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
10. Nájemce bezodkladně informuje pronajímatele o závadách v oblasti požární ochrany a BOZP, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost přítomných osob.
11. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu při výkonu své činnosti odpovídající účelu nájmu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, ochraně životního prostředí, hygienických předpisů na předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu nejpozději v den skončení smluvního vztahu pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
13. V případě, že nájemce nepřenechá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.
14. U el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných el. náradí, 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.
15. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. 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. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivě (nicotným) posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů 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.
5. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat odbor hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jim pověřený pracovník.
6. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
7. Smluvní strany 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce obdrží 1 vyhotovení.

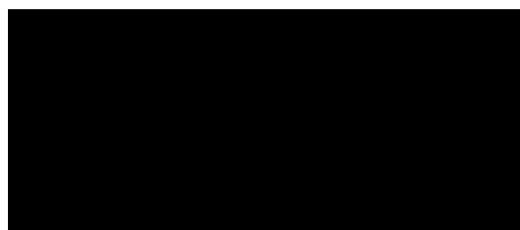
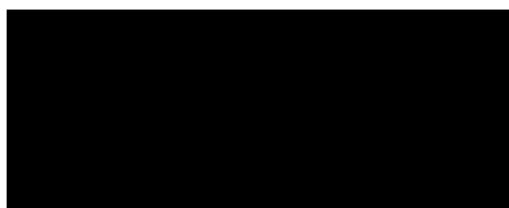
IX. Doložka

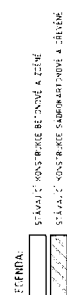
Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada města dne 28. 7. 2020 svým usnesením č. 04425/RM1822/65.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy 29. 7. 2020 do 14. 8. 2020.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 23. 2. 2021 svým usnesením č. 06003/RM1822/90.

V Ostravě dne

V Ostravě dne



[illegible]