



| EVIDENČNÍ ČÍSLO | | |
|-----------------|------|-----------|
| 1696 | 2015 | MJ |
| par. číslo | rok | zkr. odb. |

Smlouva

SMLOUVA O NÁJMU prostoru sloužícího podnikání

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

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupené Ing. Lumírem Palyzou, 1. náměstek primátora

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

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – 8500101163

(dále jen pronajímatel)

a

Adélou Philippovou

se sídlem: Hrušovská 287/10, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

IČO:75969351

zapsaná v Živnostenském rejstříku

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 0 – 1663274349/0800

(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 po dobu časově neomezenou.
3. Nájemce, jehož osobní údaje jsou uvedeny v textu této smlouvy, udělila statutárnímu městu Ostrava souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro účely zveřejnění této smlouvy na internetových stránkách statutárního města Ostravy (www.ostrava.cz).

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v k. ú. Moravská Ostrava, část Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577, a to pozemku parc. č. 1036/12 zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp., stavba obč. vybavenosti pozemku parc. č. 988/6 zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp., stavba obč. vybavenosti.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nemovitosti, které tvoří jeden funkční celek, a to
 - pozemek parc. č. 1036/12 zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp., stavba obč. vybavenosti (užitná plocha činí 103 m²)
 - nebytové prostory v budově bez čp., která je součástí pozemku parc. č. 988/6, o výměře 78 m² dle situačního snímku č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy,

(dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce je v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se je užívat ke smluvenému účelu a řádně o ně pečovat.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování Restaurace Dáma Pyková. Hlavní náplní činnosti nájemce a předmětem podnikání nájemce je Hostinská činnost.

III.

Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši **152.040 Kč/rok, tj. 70 Kč/m²/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.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu v měsíčních splátkách ve výši 12.670 Kč nejpozději do 15. dne běžného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného specifikovaného v čl. III. odst. 1 této smlouvy za období od účinnosti této smlouvy do konce kalendářního měsíce, v němž tato smlouva nabude účinnosti do 15 dnů od účinnosti této smlouvy, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
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 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. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně počínaje prvním měsícem toho roku nájmu, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2016. 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 určitou, od 1. 7. 2015 do 30. 6. 2020, tj. 5 let.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi 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 déle jak 30 dnů
 - nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce poruší ustanovení čl. VI. odst. 13 této smlouvy.

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou předmětu nájmu uvedenou v čl. VI. odst. 8 této smlouvy, jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH).
3. 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.
4. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, ve stavu v jakém ho předal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž 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. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady a uzavřít svým jménem smlouvy s dodavateli energií a služeb, tj. el. energie, vody, tepla a teplé užitkové vody, odvoz odpadu, popř. další služby související s provozem a užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje:
 - zajišťovat schůdnost chodníku, včetně venkovních schodů, a to po celý rok v rozsahu stanoveném předpisy a nařízeními obecního úřadu
 - dodržovat platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody
 - předmět nájmu pojistit proti případným škodám vzniklých jeho činností
 - dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu nedocházelo ke znehodnocení životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
4. Nájemce je povinen zajišťovat u veškerých vyhrazených technických zařízení, která jsou součástí pronajaté budovy, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování případných závad. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatelů vyhrazených technických zařízení. Doklad o provedení revizí (revizní zprávu), případně protokol o odstranění závad (pokud vyplynula z revizní zprávy) zašle neprodleně na odbor hospodářské správy. Za škody způsobené nedodržením předpisů výše uvedených zařízení nese plnou zodpovědnost.
5. Nájemce je povinen případné závady přesahující rámec drobné údržby (viz. odst. 8 tohoto článku) zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to odboru hospodářské správy – vedoucímu údržby, Magistrátu města Ostravy.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, kterou má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Nájemce odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
7. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. 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, 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 tuku.
- Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, které jsou ve vlastnictví pronajímatele.
- 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).
9. 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.
10. El. spotřebiče, pohyblivé příklady a přenosné el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem, a to odborem hospodářské správy.
11. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na ostatní zařízení ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 442 401 – vrátnice budovy Radnice města Ostravy).
12. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
13. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.
14. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky 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. 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.

15. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), jež jsou součástí předmětu nájmu, zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
16. V případě, že nájemce bude provozovat vlastní vyhrazená technická zařízení, jako jsou, tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, 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.
17. Nájemce nesmí provádět jakékoliv neoprávněné zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v předmětu nájmu.
18. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá k provozování své činnosti.
19. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá nájemce.
20. 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.
21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu, ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
22. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námítky přípustné.

Čl. VIII.

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 vyslovenými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, 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. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy nebo jím pověřený pracovník.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2015.
6. Tato smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
7. 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. 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. 4. 2015 svým usnesením č. 01190/RM1418/20.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 29. 4. 2015 do 14. 5. 2015.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 26. 5. 2015 svým usnesením č. 01393/RM1418/23.

V Ostravě dne 10-06-2015

V Ostravě dne 8. 6. 2015

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec Ing. Lumír Palyža
1. náměstek primátor



