

SMLOUVA O NÁJMU prostoru sloužícího k podnikání

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

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno: Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

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

Číslo účtu: 8505302/0800

KS: 558

VS: 8601000018

(dále jen „pronajímatel“)

a

GASTRO-FLIGHT s.r.o.

sídlo: Josefská 612/15, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 028 11 197

DIČ: CZ02811197

zastoupena: Tomášem Papakem, jednatelem

Michaelem Crhákem, jednatelem

Bankovní spojení: ČSOB

Číslo účtu: 264297338/0300

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 82547

(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 pozemku p. č. st. 447 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Mošnov: č. p. 322, jiná stavba (dále jen „dům“ nebo „objekt“) k. ú. Mošnov, obec Mošnov, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 493.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání v 1. NP objektu uvedeném v odst. 1 tohoto článku, a to:
 - místnost č. 115 o výměře 105,6 m²o celkové výměře 105,6 m², (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, řádně o ně pečovat a platit pronajímateli nájemné. Spolu s výše uvedeným předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory objektu, a to spolu

s ostatními jejich uživateli. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu uvedeného v odst. 2 tohoto článku k provozování skladu.
4. Nájemce tímto současně souhlasí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který nemusí uvádět důvody svého rozhodnutí, nezmění způsob užívání předmětu nájmu. V případě potřeby „Změny účelu užívání objektu“ vyřizuje tuto změnu na vlastní náklady nájemce se souhlasem pronajímatele objektu v souladu s platnými právními předpisy.

Čl. III.

Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši 89 623,80 Kč/rok, tj. 848,71 Kč/m²/rok. Nájemné je v souladu s § 56 a 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 22 406 Kč nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. V případě prodloužení s úhradou nájemného, popřípadě s úhradou služeb souvisejících s nájmem dle odst. 5 tohoto článku této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.
4. Nájemce je povinen zajistit si po dobu trvání nájemního vztahu na své náklady dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu, a to:
 - a) dodávku elektrické energie,
 - b) dodávku plynu,
 - c) obsluhu plynových zařízení,
 - d) dodávku vody (vodné),
 - e) úklid společných prostor,
 - f) odvoz a zpracování odpadů,
 - g) revize elektroinstalace objektu,
 - h) revize hromosvodné soustavy,
 - i) revize, tlakové zkoušky, servisní a odborné prohlídky vyhrazených technických zařízení, tj. rozvod plynu, plynové spotřebiče a tlakové nádoby,
 - j) revize a kontroly provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení.
5. Nájemce je povinen pronajímateli hradit náklady spojené s odváděním odpadních a srážkových vod. Náklady za odvádění odpadních vod do kanalizace budou účtovány dle hodnot naměřených na vodoměru, který je umístěn v předmětu nájmu v intervalu stanoveném provozovatelem kanalizace. Náklady za odvádění srážkových vod do kanalizace budou účtovány dle faktury vystavené provozovatelem kanalizace, v jímž stanoveném intervalu. Nájemce uhradí náklady na ně připadající do 15 dnů po doručení vyúčtování, a to na účet pronajímatele uvedený na vyúčtování.
6. 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 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 2023. 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 k této smlouvě.

Čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne 1. 1. 2022.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu ze strany pronajímatele nebo nájemce s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně;
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30denní 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, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů,
 - nájemce provede stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany se dohodly, že dne 1. 1. 2022 nedojde k protokolárnímu předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci, pokud bude k tomu dni nájemce předmět nájmu stále užívat na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ev. č. 2174/2021/MJ ze dne 23. 8. 2021, a jedná se o navazující smluvní vztah.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
3. Pronajímatel je povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu mimo náklady na běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v čl. VI. odst. 10 této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu 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, zda je nájemce užívá řádným způsobem a za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
5. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem.
6. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek BOZP a PO, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
7. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových cest k pronajatému prostoru, mimo přístup do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor

a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

8. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce, jako např. techniky a zařízení, vybavení kanceláří a na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
9. 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 prokazatelně seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků, která jsou uvedena ve čl. III odst. 4. této smlouvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce převezme od pronajímatele předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící k podnikání, v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady.
5. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu.
6. Veškeré úpravy, event. technická zhodnocení, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce a zabezpečení změny užívání objektu u příslušného stavebního úřadu k požadovanému účelu užívání v návaznosti na příslušné právní předpisy, bude-li tedy takováto požadovaná stavební úprava vyžadovat rozhodnutí o změně účelu stavby. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
7. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
8. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na vstupních dveřích své označení v souladu s platným živnostenským zákonem.

Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými objekt a vstupní dveře opatřil, a uvede dotčené části objektu do původního stavu. Umisťování reklam na fasádě objektu a v okolí objektu je zakázáno.

9. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:
- opravy jednotlivých nášlapných vrstev 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 a výměny žárovek, zářivek a krytů osvětlovacích těles,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.
10. Za drobné opravy se dále považují opravy zařízení pro vytápění, vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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, plynových topidel, tj gamat, 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).
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody a elektrické 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 nájemce provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
12. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů technických norem všech el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosná el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu a které se k těmto povinnostem vztahují.
13. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli.
14. 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.
15. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání, podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě. Pronajímatel podpisem této smlouvy tímto uděluje svůj souhlas s přenecháním předmětu nájmu do užívání třetí osobě. Nájemce je v případě přenechání předmětu nájmu do užívání třetí osobě v souladu s větou první tohoto odstavce povinen prokazatelně seznámit třetí osobu s účelem užívání objektu dle této smlouvy, který musí být dodržen a dále s podmínkami užívání objektu, které jsou pro všechny uživatele shodné a závazné.

16. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele, bez zbytečného odkladu o tom, že přenechal předmět nájmu do užívání, podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.
17. 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 vyhlášky 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.
18. Nájemce je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (elektrické zařízení, ochrana před bleskem, spalinové cesty apod.) která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady, ve lhůtě stanovených zákonem, revize, prohlídky a odstraňování případných závad mimo výchozích revizních zpráv. Kopie revizních zpráv a kontrol je povinen na vyžádání předložit pronajímateli. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
19. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování vodou) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), jež jsou předmětem nájmu a v majetku nájemce, ten zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků na vlastní náklady.
20. 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, ve lhůtě stanovených zákonem, revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
21. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
22. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá [REDAKCE]
23. 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.
24. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Nájemce je povinen předat předmět nájmu vyklizený, s funkčním příslušenstvím s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení, vymalovaný bílou barvou a uklizený. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejíž potřeba nastala do doby skončení nájmu, zajistí nájemce k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné práce pronajímatel na náklady nájemce.

25. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
26. V případě, že nájemce nepřenechá pronajímateli vyklizený předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu dle odst. 24 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, za každý den, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení. Smluvní pokutou není dotčen nárok na uplatňování nároku na náhradu škody, která z porušení této povinnosti nájemce vznikne pronajímateli.

Čl. VII.

Ostatní ujednání

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

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. 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.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2022, za současného splnění podmínky zveřejnění 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.
5. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat odbor hospodářské správy Magistrátu města Ostravy.
6. 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.

7. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce obdrží 1 vyhotovení.

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 9. 11. 2021 svým usnesením č. 07963/RM1822/123.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy 9. 11. 2021 do 25. 11. 2021.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 7. 12. 2021 svým usnesením č. 08272/RM1822/127.

V Ostravě dne

V dne



