

Statutární město Ostrava

Městský obvod Lhotka, úřad městského obvodu

Nájemní smlouva

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník")

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Městský obvod Lhotka

sídlo: U Splavu 76/14a, 725 28 Ostrava – Lhotka

zastoupený panem Josefem Šrámkem – starosta

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 19-1651021379/0800
KS:
VS:

(dále jen "pronajímatel")

a

René Dluhosch

sídlo: Rynky 137/5, 725 28 Ostrava – Hošťálkovice

IČO: 06775560
DIČ:
Peněžní ústav:

Číslo účtu:
KS:
VS:

(dále jen "nájemce")

Obsah smlouvy

Uzavírají tuto nájemní smlouvu:

čl. I.

Úvodní ustanovení

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

čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že statutární město Ostrava je vlastníkem pozemků parc. č. 1 a parc. č. 2, vše v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, zapsaných na listu vlastnictví č. 586. Součástí pozemku parc. č. 1 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, je budova č. p. 52. Městský obvod Lhotka má svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Ostrava.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci část budovy č. p. 52, kdy předmětem a účelem nájmu je pronajmout část pozemku parc. č. 1 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a to část budovy č. p. 52, která je součástí tohoto pozemku, obec Ostrava, jednající se o tyto prostory sloužící podnikání: 3 místnosti v suterénu, 8 místností s třemi WC a jednou umyvárnou v 1. nadzemním podlaží, a 1 místnost v 2. nadzemním podlaží, o celkové výměře 217,52 m², část pozemku parc. č. 1 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 317 m², obec Ostrava, a pozemek parc. č. 2 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, druh pozemku zahrada, o výměře 198 m², obec Ostrava, za účelem provozování hostinské činnosti, včetně movitých věcí, jejichž podrobný soupis "Soupis vybavení - Bobrovnická 52" je přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí (dále jen "předmět nájmu").
3. Účelem nájmu je provozování hostinské činnosti v prostorách předmětu nájmu.
4. Pronajímatel přenechává za úplaty nájemci k užívání předmět nájmu uvedený v odst. 2. tohoto článku této smlouvy v jemu známém stavu. Nájemce jej v tomto stavu za úplatu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat ke smlouvenému účelu a řádně o něj pečovat. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.
5. Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat pouze v souladu s touto smlouvou.
6. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou než dohodnutou činnost nebo změnit způsob výkonu činnosti, pokud by taková změna způsobila zhoršení poměrů v budově č. p. 52. Totéž platí i v případě, že by změna činnosti nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele věcí nebo veřejný pořádek.

čl. III.

Cena nájmu, splatnost a způsob platby

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za úplatu. Měsíční nájem nemovitých věcí se sjednává ve výši 3 500,-- Kč (slovem: třítisícepětsetkorunčeských). Dle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění. Měsíční nájem movitých věcí se sjednává ve výši 1 000,-- Kč (slovem: jedentisíckorunčeských) + daň z přidané hodnoty v zákonné výši.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě vystavené faktury – daňového dokladu. Fakturu – daňový doklad vystaví pronajímatel do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den kalendářního měsíce. Splatnost faktury – daňového dokladu bude 15 dnů ode dne jejího doručení nájemci, a to převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 19-1651021379/0800.

Na faktuře - daňovém dokladu bude v hlavičce uvedeno:

Dodavatel:
Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Městský obvod Lhotka
U Splavu 76/14a
725 28 Ostrava – Lhotka

IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451

Za den úhrady se považuje den doručení částky na účet pronajímatele.

3. V případě prodloužení nájmu se s platbou nájemného dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle dlužného nájemného i smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení se splněním povinnosti. Smluvní pokuta je splatná v den následující po dni, kdy vzniklo pronajímateli právo na její zaplacení.

čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Smluvní strany sjednávají, že nájem dle této smlouvy se uzavírá na časově neomezenou dobu s výpovědní lhůtou tři měsíce, počínaje dnem účinnosti této smlouvy.
2. Smlouvu lze vypovědět za podmínek uvedených v ustanovení § 2225 a násl. občanského zákoníku.
3. Nájemní vztah lze ukončit písemnou výpovědí ve výpovědní lhůtě tři měsíce. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem 1. měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

4. Nájem může nájemce vypovědět v případě:

- a) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
- b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

5. Nájem může pronajímatel vypovědět v případě:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostory sloužící podnikání nachází, odstraněna, nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání těchto prostorů, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor sloužící podnikání.

6. Nebylo-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit prostory sloužící podnikání ve stavu, v jakém byly v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí se uskuteční nejpozději v poslední pracovní den nájmu. O předání a převzetí se pořídí protokol.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu a zajistit nerušený výkon práv plynoucích z této smlouvy.
2. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu si zajistí na vlastní náklady nájemce (vodné a stočné, odběr plynu, odběr elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, popř. další služby spojené s provozem).
3. Nájemce se zavazuje zabezpečovat vlastními prostředky a na své náklady vytápění celé budovy č. p. 52, v níž jsou pronajaté prostory sloužící podnikání umístěny.
4. Nájemce bude vlastním nákladem zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu, spojené s obvyklým užíváním prostor sloužící podnikání. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují takové opravy, na které se nevztahuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou oprav a údržby střechy, fasády, oken a tepelného zdroje. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a veškeré vybavení v řádném stavu a čistotě.
5. Bez zbytečného odkladu (nejpozději do 2 dnů od zjištění) je povinen nájemce prostor sloužící podnikání upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
6. Stavební úpravy je oprávněn nájemce provádět pouze s přechozím písemným souhlasem pronajímatele a při dodržení všech zákonných ustanovení.
7. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat výhradně dle čl. II. této smlouvy.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím ohlášení přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejího užívání.
9. Nájemce je povinen dodržovat v plném rozsahu povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně právních norem k zajištění hygienických předpisů, bezpečnosti práce a požární ochrany. Odpovídá za případné porušení těchto povinností a za zjednání nápravy včetně úhrady uložených sankcí. Taktéž se nájemce zavazuje dodržovat při provozování své činnosti příslušná ustanovení občanského zákoníku.
10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či užívání třetích osob bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce nesmí používat prostory způsobem, který by mohl jakkoli poškodit dobré jméno pronajímatele.
12. V případě, že pronajímatel bude povinen zaplatit jakoukoliv sankci za delikt způsobený jednáním nájemce, je nájemce povinen tuto sankci nahradit a také nahradit pronajímateli veškerou vzniklou škodu, včetně škody jiné.
13. Nájemce je povinen po případném skončení nájmu vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím opotřebení běžným provozem, řádně uklizený spolu s veškerými movitými věcmi poskytnutými pronajímatelem, jejichž podrobný soupis "Soupis vybavení - Bobrovnická 52" je přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí.
14. V případě, že pronajímatel při předání předmětu nájmu zjistí, že došlo k hrubému porušení, či škodě na předmětu nájmu, není pronajímatel povinen předmět nájmu převzít a nájemce se ocitá v prodlení s jeho vrácením. V případě, že se pronajímatel rozhodne převzít předmět nájmu i v takovém stavu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady na uvedení předmětu nájmu do řádného stavu dle dokladů předložených pronajímatelem.
15. Bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn zastavit či přerušit provozování činnosti v nebytovém prostoru dle této smlouvy na dobu delší než tři po sobě jdoucí dny, s výjimkou případu, kdy k zastavení či přerušení provozování činnosti dojde v důsledku plnění povinnosti nájemce stanovené v platných právních předpisech České republiky nebo v rozhodnutích příslušných orgánů veřejné správy.
16. Pro případ, že se nájemce ocitne v prodlení s řádným vrácením předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná v den následující po dni, kdy vzniklo pronajímateli právo na její zaplacení.
17. Pronajímatel má právo na základě písemného doručení oznámení nájemci předčasně ukončit tuto smlouvu okamžitou výpovědí ke dni doručení výpovědi nájemci na základě následujících důvodů:
 - a) **prodlení:** nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jakýchkoliv částí nájemného, a to déle než jeden (1) měsíc; anebo
 - b) **účel užívání:** nájemce užívá předmět nájmu v hrubém rozporu s účelem nájmu dle této smlouvy a přes písemné upozornění pronajímatele nepřestane užívat předmět nájmu tímto způsobem, nebo pokud v důsledku nedbalosti nájemce hrozí, že předmět nájmu může být zničen nebo poškozen; anebo
 - c) **podnájem:** nájemce bez ohledu na písemné upozornění pronajímatele užívá předmět nájmu nebo společné prostory v budově v rozporu s ustanoveními této smlouvy, včetně poskytování předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo převodu práva a povinností z této smlouvy na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a nájemce v tomto ujednání neustane ani ve lhůtě stanovené pronajímatelem v upozornění, které však nemůže být kratší než patnáct dnů; anebo

- d) **jiné porušení smlouvy:** nájemce bez ohledu na písemné upozornění pronajímatele neplní jiný závazek stanovený v této smlouvě, a v tomto jednání neustane ani ve lhůtě stanovené v upozornění; anebo
- e) **úpadek:** dojde-li k zahájení insolvenčního řízení vůči nájemci na jeho návrh nebo bude-li vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce v insolvenčním řízení, zahájeném na návrh osoby odlišné od nájemce nebo zamítnut insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce jako dlužníka, nebo soud prohlásí konkurs na majetek nájemce nebo zamítne návrh na konkurs pro nedostatek majetku nájemce na pokrytí nákladů konkursního řízení anebo nájemce podá návrh na povolení reorganizace.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je nutno učinit na základě vzájemného konsensu smluvních stran formou písemných dodatků, jinak jsou neplatné. Veškeré písemnosti se doručují osobně, doporučenou poštou nebo do datové schránky.
3. Tato smlouva je vyhotovená ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 1 stejnopis, nájemce obdrží 1 stejnopis.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 1. května 2023. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
5. V záležitostech neupravených touto smlouvou platí ustanovení občanského zákoníku.

Čl. VII.

Doložka platnosti

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

Rada městského obvodu Lhotka usnesením číslo 8/89/23 dne 13. března 2023 rozhodla o záměru statutárního města Ostrava-městského obvodu Lhotka pronajmout část budovy č. p. 52, kdy předmětem a účelem nájmu je pronajmout část pozemku parc. č. 1 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a to část budovy č. p. 52, která je součástí tohoto pozemku, obec Ostrava, jednájí se o tyto prostory sloužící podnikání: 3 místnosti v suterénu, 8 místností s třemi WC a jednou umyvárnou v 1. nadzemním podlaží, a 1 místnost v 2. nadzemním podlaží, o celkové výměře 217,52 m², část pozemku parc. č. 1 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 317 m², obec Ostrava, a pozemek parc. č. 2 v katastrálním území Lhotka u Ostravy, druh pozemku zahrada, o výměře 198 m², obec Ostrava, za účelem provozování hostinské činnosti, dle předloženého materiálu.

Oznámení o záměru pronájmu bylo zveřejněno na úřední desce statutárního města Ostrava, Úřadu městského obvodu Lhotka od 16. března 2023 (datum vyvěšení) do 4. dubna 2023 (datum sejmutí).

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Lhotka dne 3. dubna 2023 svým usnesením č. 9/103/23.

Příloha smlouvy:

- soupis "Soupis vybavení - Bobrovnická 52".

Za statutární město Ostrava-městský obvod Lhotka

Datum: 21. duben 2023

Místo: Ostrava

Josef Šrámek
starosta
pronajímatel

Datum:

Místo:

René Dluhosch
nájemce