



Smlouva o nájmu nemovitosti - objektu Společenského domu č. S 0234/2017/MBal

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Radvanice a Bartovice

Těšínská 87/281, 716 00 Ostrava-Radvanice

Zastoupený: ve věcech smluvních: Mgr. Šárkou Tekielovou, starostkou
ve věcech technických: Ing. Svatoplukem Běřským, vedoucím odboru majetkového,
bytového a investic

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: XXXXXXXXXX
VS: XXXXXXXXXX

dále jen **Pronajímatel**

a

Petr Eisenhammer

Zapsán v živnostenském rejstříku, vedeném Magistrátem města Ostravy, Živnostenský úřad pod sp.zn. S-SMO/142519/17/ŽÚ

Sídlo: Maryčky Magdonové 679/8, 717 00 Ostrava-Bartovice
IČ: 74204467
Tel.: XXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXX

dále jen **Nájemce**





Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovitosti - pozemku parc. č. 631/1, jehož součástí je stavba s číslem popisným 459 číslo orientační 8, která stojí na pozemku parc. č. 631/1 v Ostravě-Bartovicích, ulice Bartovická, která byla svěřena do správy městskému obvodu Radvanice a Bartovice. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, obec Ostrava, katastrální území Bartovice, na listu vlastnictví číslo 1048 (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmětem nájmu je Společenský dům.
2. Pronajímatel pronajímá a nájemce přijímá do nájmu předmět nájmu – Společenský dům na výše uvedené adrese, výhradně za účelem využití předmětu nájmu pro kulturní, společenské a vzdělávací akce, školské a volnočasové akce, zajišťování stravného pro školy, školky, dospělé a provozování hostinské činnosti za využití instalovaného zařízení pronajímatele v kuchyni. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu. Nájemci je znám také stav předmětu nájmu. Výslovně se strany dohodly, že nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnosti dle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách.
3. Rozsah vybavení a stav Společenského domu je uveden v evidenčním listu a předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

čl. II.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci **předmět nájmu na dobu určitou tj. od 1. června 2017 do 31. května 2022.**
2. Smlouvu je možno ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční, přičemž její běh počíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho (1) týdne od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné za dobu alespoň dvou (2) měsíců nebo jejich část, poškozují-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, a nájemce své závadné chování v přiměřené době po výzvě pronajímatele neodstraní.

čl. III.

Stanovení výše nájemného a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje k měsíční úhradě za nájem předmětu nájmu ve výši [REDAKCE] s daní z přidané hodnoty, a to v souladu s nabídnutou cenou v záměru pronájmu č. 79, který byl schválen Radou městského obvodu Radvanice a Bartovice na její 59. schůzi dne 22. března 2017, usnesením č. 141/59/17, na účet pronajímatele.
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to nejpozději **do posledního** dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí cena nájmu. Nájemce je povinen platit cenu nájmu pronajímateli řádně a včas.





3. Nájemce je povinen platit nájemné do doby vyklizení předmětu nájmu a jeho odevzdání pronajímateli.
4. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele jistotu ve výši [REDACTED] v celkové výši [REDACTED] v den podpisu smlouvy, s tím že tato částka bude sloužit jako jistota pro případ, že by nájemce neuhradil pronajímateli v průběhu trvání nájemního vztahu nájemné, anebo pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli ve lhůtě uvedené v této smlouvě, nebo pokud nájemce způsobí škodu na předmětu nájmu. Nájemce tímto výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel v případě, že se nájemce dostane do prodlení s finančním plněním dle předchozí věty, trvajícím déle jak 10 kalendářních dnů, nebo že se dostane do prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli při zániku nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, nebo budou-li zjištěny škody, použil tuto jistotu na úhradu dlužného nájemného, event. na úhradu smluvních pokut a způsobených škod ve smyslu této smlouvy.

V případě, že pronajímatel použije jistotu na úhradu pohledávek a škod, vzniklých ze shora uvedeného titulu, bude jistina doplněna do sjednané výše z první následující platby, kterou nájemce poskytne vlastníkovvi na plnění finančních závazků, k jejichž plnění je nájemce touto smlouvou zavázán. Tato jistota, případně její zbytek, bude nájemci vrácena do 30-ti dnů po ukončení nájmu a vzájemném vypořádání. V případě, že nájemce ukončí nájemní smlouvu před uplynutím platnosti této smlouvy, nemá nárok na vrácení jistoty.

čl. IV

Zajištění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce si zajistí odběrné místo elektrické energie, odběrné místo plynu, dodávky vody, vývoz žumpy a odvoz komunálního odpadu na své náklady a na své jméno, a to od účinnosti této smlouvy.

čl. V.

Práva a povinnosti spojené s nájmem předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen:

- a) Předmět nájmu užívat řádně a v souladu s účelem smlouvy.
- b) Pečovat o předmět nájmu a chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu 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.
- c) Vlastním nákladem zajišťovat drobné opravy a opravy spojené s obvyklým užíváním (dále jen „**Běžná údržba**“). Běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu v rozsahu vymezeném níže v odstavci 1- písm. d) je povinen na své náklady zajišťovat nájemce, a to řádně a včas tak, aby nedocházelo ke zhoršování technického stavu předmětu nájmu.
- d) Za běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu se považují zejména:
 - malování včetně oprav omítek, běžné čištění a lakýrnické práce, a to bez ohledu na vynaložené náklady;
 - opravy předmětu nájmu v případech, kdy obvyklá cena opravy v jednotlivém případě nepřesáhne částku 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty
- e) Bez ohledu na předchozí ustanovení je nájemce vždy povinen zajistit na své náklady provedení oprav poškození předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, osoby, kterým nájemce umožnil přístup na předmětu nájmu, či jiné osoby, za které odpovídá nájemce.





- f) Umožnit zaměstnancům pronajímatele, po dohodě termínu, přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly řádného užívání a provádění technických kontrol.
- g) V případě ukončení smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni skončení nájmu provést vyklizení předmětu nájmu a předání odpovědnému zástupci pronajímatele. Nájemce je povinen předat předmět nájmu včetně vybavení v řádném stavu, v jakém jej přebíral, uklizený a objekt vymalován bílou barvou.
- h) Dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu nedocházelo ke znehodnocení životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, obalovým materiálem, tuhým komunálním odpadem či jiným způsobem.
- i) Zabezpečit předmět nájmu proti vloupání, dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru požární ochranu.
- j) Zajistit si smluvně odvoz komunálního odpadu a splašků.
- k) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s příslušnými platnými předpisy. Rovněž odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
- l) Změnit účel užívání, dohodnutý touto smlouvou, lze pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- m) Není oprávněn provádět změnu účelu užívání předmětu nájmu nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavební povolení, bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem.
- n) Zajistit venkovní úklid před vchodem do předmětu nájmu, vč. dostatečné zimní údržby.
- o) Po ukončení nájemní smlouvy je povinen předat předmět nájmu včetně vybavení ve stavu, v jakém jej přebíral.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) Předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru po dobu nájmu.
- b) Odstranit bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášený a které brání řádnému užívání nebytového prostoru. Toto ustanovení se nepoužije v případě běžné údržby nebo vad či škody způsobených nájemcem nebo osobami, které se v předmětu nájmu nacházejí.

3. Pronajímatel má právo:

- a) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu do 15 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlužení s předáním, nebytový prostor otevřít za přítomnosti svědka a vyklidit jej, dále pak věci nájemce uskladnit, a to s případným rizikem poškození na náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
- b) Vypovědět nájem ve smyslu ustanovení čl. II. odst. 5 této smlouvy:
 - porušuje-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájemní smlouvy;
 - je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli;
 - je-li tu jiný obdobný závažný důvod pro vypovězení nájmu;
 - je-li nájemce v prodlužení s úhradou nájemného po dobu delší než dva měsíce;
 - pokud nájemce užívá prostory k jiné činnosti nebo účelu, než je určeno v čl. I této smlouvy;
 - pokud nájemce poskytne předmět nájmu nebo jeho část jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

čl. VI.

Inflační doložka a sankční ujednání

- 1. V případě prodlužení s placením nájemného se nájemce zavazuje hradit smluvní úrok z prodlužení na účet pronajímatele ve výši 0, 5% z dlužné částky za každý den prodlužení, a to až do úplného zaplacení.
- 2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné s účinností od 1. dubna každého kalendářního roku, počínaje kalendářním rokem 2018, o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „**míra inflace**“) vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.





čl. VII.

Zvláštní ustanovení

1. Pronajímatel dává souhlas nájemci uzavřít krátkodobé podnájemní smlouvy třetím osobám, ne však na dobu delší 72 hodin, jinak je vždy nutný předchozí písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje poskytnout k užívání „sál“ v objektu Společenského domu pronajímateli, a to bezplatně 4x ročně v kalendářním roce pro pořádání kulturních akcí, zasedání zastupitelstva, vzdělávacích programů a podobně.

čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání Společenského domu, společných prostor a zařízení v domě příslušná ustanovení Občanského zákoníku a právních předpisů souvisejících, v platném znění.
2. Při předání objektu do nájmu bude sepsán předávací protokol a pořízena fotodokumentace objektu včetně vybavení s popisem stavu a tento protokol bude přiložen k evidenčnímu listu. Případné škody na majetku pronajímatele, zjištěné v průběhu užívání nebo při převzetí po ukončení nájmu, se řeší dle obecně platných právních předpisů.
3. Změny v nájemní smlouvě mohou být provedeny v písemných dodatcích podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna důležitá ustanovení této smlouvy. Smluvní strany s obsahem smlouvy plně souhlasí, což potvrzují vlastnoručními podpisy.
5. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení zůstávají pronajímateli.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem sjednaného nájemního vztahu.
7. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Radvanice a Bartovice usnesením č. 1235/12M/17 ze dne 22. května 2017.

Za pronajímatele

Datum: _____

Ostrava

Místo: _____

Mgr. Šárka Tekielová
starostka

Za nájemce

Datum: _____

Ostrava

Místo: _____

Petr Eisenhammer

