



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

se sídlem: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451

městský obvod Polanka nad Odrou

se sídlem: 1. května 330/160, 725 25 Ostrava-Polanka nad Odrou
zastoupený: starostou městského obvodu p. Pavlem Bochniou
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel)

a

SAFETY ROAD a.s.

se sídlem: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
zastoupena: Ing. Lucia Janošcová, [REDAKCE], člen správní rady
IČ: 053 18 475
DIČ: CZ05318475
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
variabilní symbol: 013942023

(dále jen nájemce)

Smluvní strany uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu:

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.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti objektu občanského vybavení č. p. 330 na pozemku par. č. 34/2, který je zapsaný u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 2098 pro k. ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory sloužící k podnikání v budově č. p. 330, a to v I. nadzemním podlaží místnosti 1.15, o výměře 27,79 m² (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. Spolu s výše uvedeným předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat prostory v téže budově, a to spolu s ostatními jejich uživateli (příloha č. 1).

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k **administrativní činnosti**.

Čl. III. Nájemné

1. Nájemné se stanovuje dohodou ve výši **1 901,21 Kč/m² ročně**, viz **příloha 1** této smlouvy.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně částkou ve výši **13 208,65 Kč**, a to v prvním měsíci každého čtvrtletí, na základě faktur vystavených pronajímatelem. **Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury**. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Nájemné je v souladu s ustanovením § 56a) odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobození plnění.
4. V režii nájemce bude **úklid v místnosti č. 1.15**.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemci 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 01.01. 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 **2024**. 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 ke smlouvě.

Čl. IV. Doba a ukončení nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dne **01.11.2023**.
2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
3. 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 měsíce následujícího po doručení výpovědi 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, déle jak 30 dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce provede stavební úpravy.
 - d) vydáním rozhodnutí o úpadku nájemce, a to ke dni vydání rozhodnutí o úpadku.

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 uvedenou v čl. VI. odst. 4 této smlouvy, předmětu nájmu, jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10 000 Kč/rok (bez DPH).**
3. Pronajímatel se zavazuje **zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení** pevně spojených s budovou, a to el. zařízení v domě i v předmětu nájmu, spotřebního plynovodu, popř. výtahů. Taktéž zajišťuje čištění a revize spalinových cest odvodu spalin z předmětu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pravidelné kontroly plynového zařízení (plynový kotel) v majetku pronajímatele.
5. **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 kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
6. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně § 4 odst. 2 písmene e), a ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **se zvýšeným požárním nebezpečím**.
7. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci **společně**.
8. 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 seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.**
9. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
10. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen **pisemný protokol**.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. **Objekt občanského vybavení č. p. 330 je po celkové rekonstrukci. Záruční doba běží od kolaudačního souhlasu či předání stavby po dobu 5 let. Nájemce v záruční době je oprávněn provádět běžnou údržbu předmětu nájmu jen se souhlasem pronajímatele.**
3. 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 a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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 plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

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/rok (bez DPH).

4. 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.
5. **El. spotřebiče, pohyblivé přívody a přenosné el. náradí**, 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. V souvislosti s touto činností si pronajímatel vyhrazuje právo provádět namátkovou kontrolu revizních zpráv a provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem.
6. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu, resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli.
7. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č.246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV 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 pronajímatelem k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
10. Nájemce je povinen při používání el. spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče). Dále je nájemce povinen dodržovat **zákaz kouření** v celém objektu.
11. 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

- zařízení revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
12. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
 13. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
 14. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá pronajímatel.
 15. 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.
 16. Nájemce je povinen pojistit se z obecné odpovědnosti za škodu podnikatele způsobenou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, přičemž případné plnění bude vinkulováno ve prospěch pronajímatele. Nájemce je povinen tuto pojistnou smlouvu mít uzavřenou po celou dobu trvání nájemního vztahu. Tuto skutečnost je nájemce povinen doložit pronajímateli fotokopii uzavřené pojistné smlouvy, a to na základě jeho výzvy. V případě, že tak neučiní, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
 17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu.
 18. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a uvedený do původního stavu s přihlédnutím na běžné opotřebení nejpozději v:
 - a) poslední den výpovědní doby
 - b) nejpozději do 7 dnů ode dne ukončení smlouvy, pokud tato byla ukončena výpovědí bez výpovědní doby
 - c) v den, který byl sjednán jako den ukončení nájemní smlouvy.
 19. O předání a převzetí předmětu nájmu v případě skončení nájmu sepíší strany smlouvy písemný protokol, ve kterém uvedou zejména závady na předmětu nájmu, tj. změny na předmětu nájmu vzniklé od převzetí předmětu nájmu nájemce do jeho předání, přičemž se nájemce zavazuje odstranit tyto závady ve lhůtě 3 dnů. Při převzetí předmětu nájmu bude pořízena rovněž jeho fotodokumentace.
 20. Nebude-li sjednáno jinak, budou všechny nájemcem provedené změny předmětu nájmu, které nebyly písemně odsouhlaseny pronajímatelem, odstraněny a předmět nájmu bude uveden do původního stavu. Původním stavem se rovněž rozumí stav, kdy bude předmět nájmu způsobilý k dalšímu pronájmu. Předmět pronájmu bude předán vyklizený, čistý a nově vymalovaný.
 21. Nájemci nenáleží po skončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele žádná úhrada, a to ani poměrné části vynaložených nákladů na provedení změn předmětu nájmu.
 22. Pronajímatel však může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
 23. Pokud nájemce předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, není pronajímatel povinen nadále poskytovat nájemci služby spojené s nájmem. Pronajímatel je současně oprávněn odpojit dodávku energií do předmětu nájmu a tím jeho užívání nájemci znemožnit, s čímž nájemce bez výhrad souhlasí.

24. Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud nedojde ze strany nájemce k předání a vyklizení ve sjednané lhůtě (nebo k odstranění závad), je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení a vystěhování předmětu nájmu či opravu (odstranění závad) předmětu nájmu sám na náklady nájemce, přičemž za tím účelem uděluje nájemce pronajímateli výslovný souhlas a zplnomocnění k tomu, aby pronajímatel:

- vstoupil do předmětu nájmu (po předchozím otevření vstupních dveří za případného použití dostupných technických prostředků a pomůcek) a

- věci nájemce či jiných osob nacházející se v předmětu nájmu vhodným způsobem uložil na jiném místě, a

- vyměnil na předmětu nájmu zámeček a znemožnil nájemci či dalším osobám vstup do předmětu nájmu, přičemž vyklizení a vystěhování předmětu nájmu bude provedeno za účasti svědků a současně bude provedeno video nebo fotodokumentace. Za podmínek dle ust. § 1395 o.z. vzniká pronajímateli zadržovací právo k věcem v předmětu nájmu umístěných, o čemž pronajímatel písemně vyrozumí nájemce. V případě, že pronajímatel bude mít dosud nesplacený dluh za nájemcem a nájemce nebude na jeho oznámení reagovat ve lhůtě 5 dnů, má se za to, že svůj nesplacený dluh nehodlá splnit. V těchto a v zákonem předvídatelných případech může pronajímatel věci vystěhované z předmětu nájmu zpeněžit, a to i za cenu nižší než obvyklou, ne však za cenu nepřiměřeně nízkou, a z výtěžku prodeje je oprávněn si uspokojit své pohledávky za nájemcem, popřípadě věci uskladní na náklady nájemce.

25. Eventuální úklid pronajatých prostor po jejich vyklizení (pokud prostory nebudou předány uklizené ze strany nájemce) a případné opravy budou provedeny taktéž na náklady nájemce.

Čl. VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník 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 námitky přípustné.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel souhlasí se zřízením sídla společnosti SAFETY ROAD a.s., IČ 053 18 475 na adrese 1. května 330/160, 725 25 Ostrava – Polanka nad Odrou po dobu platnosti této smlouvy, poté tato adresa sídla zanikne.
5. **Tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím 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) a pronajímatel a nájemce se proto dohodli, že uveřejnění prostřednictvím registru smluv je povinen zajistit pronajímatel ve lhůtě nejdéle 30 dnů od data platnosti této smlouvy.**

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 pověřený pracovník.
5. Tato smlouva je sepsána v **4 vyhotoveních** v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
6. 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.

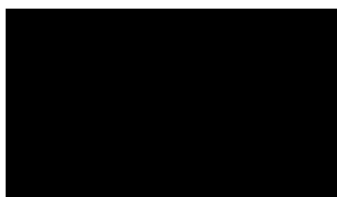
Čl. IX. Doložka

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

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada městského obvodu Polanka nad Odrou dne **18.01.2023** usnesením č. **0069/RMOB-pol/2226/6**.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Polanka nad Odrou od **23.01.2023** do **08.02.2023**.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu Polanka nad Odrou dne **18.10.2023** usnesením č. **0250/RMOB - Pol/2226/23**.

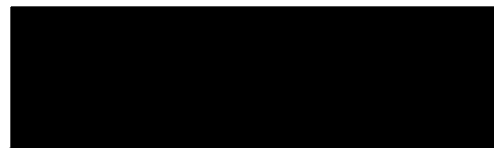
V Ostravě-Polance nad Odrou dne: 20.10.2023

V Ostravě dne: 25.10.2023



Pavel Bochnia, starosta
městského obvodu Polanka nad Odrou

pronajímatel



Ilona Janašková
č. právní rady

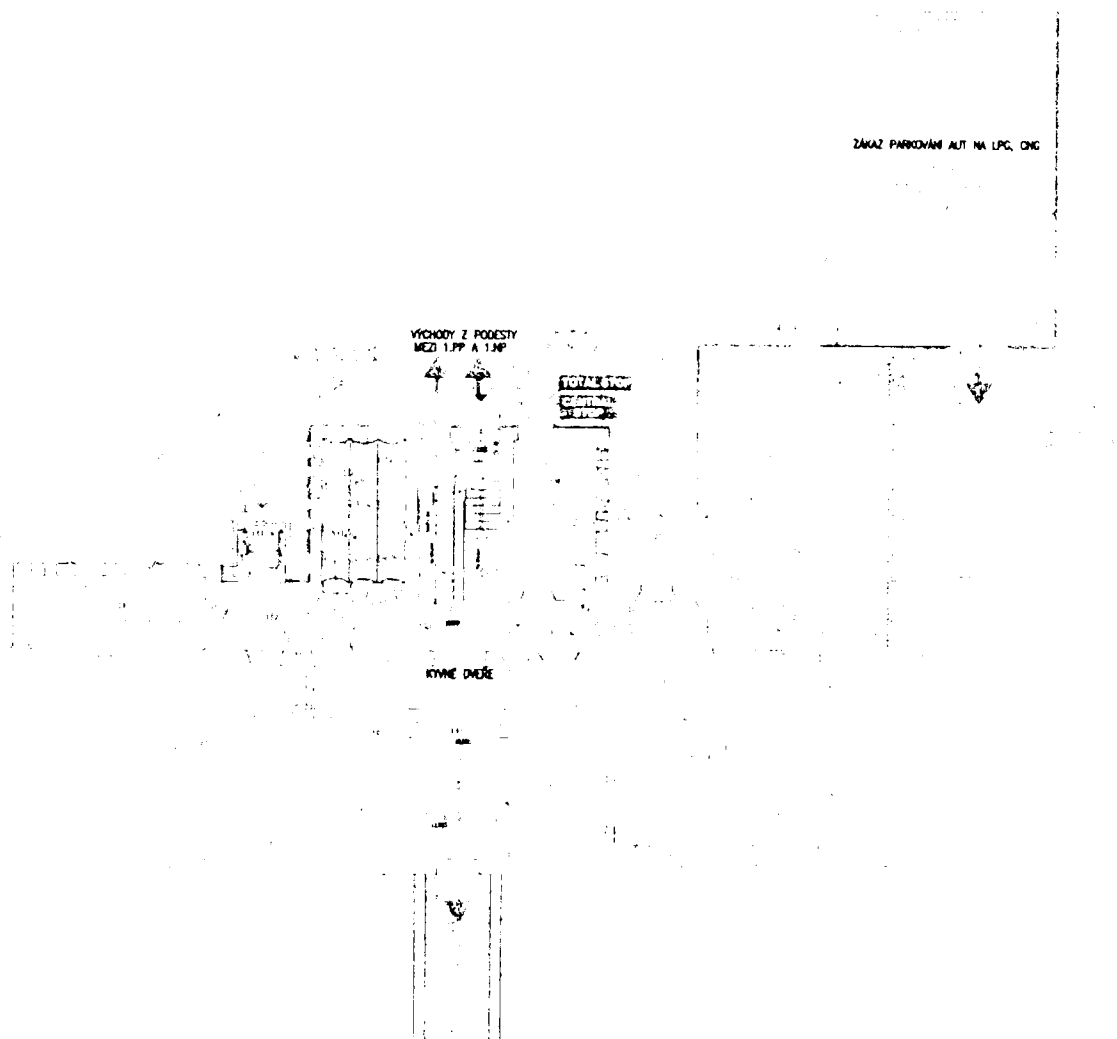
nájemce



Rybna 710/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Č. 053 19 175 DIČ: CZ05319475

Příloha č. 1

č. místnosti	plocha (m ²)	nájemné (Kč/m ² /rok)	nájemné Kč/čtvrtletně	celkem za rok
1.15	27,79	1 901,21	13 208,65 Kč	52 834,60 Kč



Půdorys 1.NP