

Smlouva č. 085/2017/OBH

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

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupený starostou Bc. Martinem Bednářem

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761//0100

dále jen „pronajímatel“

a

Český svaz Wa-te jitsu do a bojových umění z.s.

Lidická 114/9, 703 00 Ostrava-Vítkovice

zastoupený: Jánem Vasilenkem, prezidentem spolku

zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedený Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 3525

IČ: 66180929

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl.I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 1466/3 zast. plocha a nádvoří, v k. ú. Hrabůvka, jehož součástí je budova č. p. 1639, stavba občanského vybavení, na ulici Tlapáková č. o. 17A v Ostravě-Hrabůvce, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena Městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).

čl.II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory v I. a II. nadzemním podlaží budovy č.p. 1639 na ulici Tlapáková č. or. 17A v Ostravě – Hrabůvce, o celkové výměře 390,91 m², za účelem zajištění sportovních aktivit dětí, mládeže a seniorů (dále jen „účel užívání“).
2. Předmět nájmu je blíže specifikován v příloze č. 1 – „Půdorysné schéma“. Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 2 – „Výpočtový list“, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. V prostoru se nachází místo, ve kterém je uloženo zařízení (místo a zařízení dále jen jako „předmět užívání uživatele“), které je ve vlastnictví a užívání OVANET a.s., IČ 29399491, se sídlem Hájkova 1100/13, 702 00 Ostrava (dále jen „uživatel“).
4. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu užívání nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
5. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi z nájmu.

čl.III. Doba trvání nájmu

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu určitou 5 let s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

čl.IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 3893/93 ze dne 08.12.2016 ve výši **45,- Kč/m²/rok** za prostory o výměře 390,91 m², (tj. 17 591,- Kč/rok po zaokrouhlení). Dle ustanovení § 56 a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené.

Nájemce je povinen uhradit nájemné takto:

- a) za období ode dne účinnosti tohoto dodatku do posledního dne příslušného kalendářního čtvrtletí je nájemce povinen pronajímateli uhradit část nájemného, které bude za toto období stanovena ve výši 1/365 nájmu násobena počtem dnů nájmu za předmětné čtvrtletí.

b) od čtvrtletí následujícího po uplynutí období dle odst. 1 písmene a) tohoto článku

nájemné za I. – III. čtvrtletí 4 398,- Kč / čtvrtletí

nájemné IV. čtvrtletí 4 397,- Kč

(dále souhrnně jen „nájemné“)

2. a) Nájemné za pronajaté prostory dle ustanovení odst. 1 je splatné na účet pronajímatele č. 19-1520761/0100, variabilní symbol 1639001001, čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 1. 2., 1. 5., 1. 8. a 1. 11. v běžném kalendářním roce.

b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění.

c) Zvýšení nájemného dle písmene b) tohoto odstavce je účinné od prvního kalendářního dne příslušného kalendářního roku.

d) Nájemné bude dle ustanovení odstavce 2. písmene b) a c) navýšeno nejdříve kalendářní rok po uzavření této nájemní smlouvy.

e) Úhradu rozdílu nájemného, od účinnosti zvýšení dle písmene d) tohoto odstavce a oznámení o zvýšení nájemného nájemci, provede nájemce spolu s nejbližše splatným nájemným.

3. Úhrada za služby související s užíváním prostoru se sjednává takto:

ÚT a TUV: Nájemce je povinen hradit čtvrtletně zálohové platby za vytápění a dodávku TUV uvedené v „platebním kalendáři“ (příloha č. 3), který je nedílnou součástí této smlouvy. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV, zúčtování záloh a konečné vyúčtování provede pronajímatel v souladu s platnou legislativou.

Vodné a stočné: Nájemce je povinen uzavřít smlouvu na dodávku vody a odvod odpadních vod s majitelem odběrného místa dodávky vody ZŠ a MŠ A. Kučery 1312/31, 700 30 Ostrava – Hrabůvka. Refakturace bude provedena dle smluvního ujednání s majitelem odběrného místa.

Elektrická energie: Elektrická energie bude fakturována 1x ročně pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh na neuhrazené faktuře bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

čl.V. Skončení nájmu

1. Nájem prostor sjednaný na dobu určitou lze skončit:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce
- písemnou odůvodněnou výpovědí pronajímatele

2. Smluvní strana může nájem vypovědět pouze:

- a) poruší-li smluvní strana hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) poruší-li smluvní strana zvláště závažně svou povinnost vyplývající z nájmu. Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem zejména nezaplacením nájemného a nákladů za služby

za dobu alespoň jednoho čtvrtletí, poškozují-li nájemce prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

3. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé straně. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
4. V případě zvlášť závažného porušení povinností vyplývajících z nájmu smluvní stranou má druhá smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
5. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
6. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání prostor se uskuteční po předchozí dohodě s technikem odboru bytového a ostatního hospodářství ÚMOB Ostrava-Jih. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný zaměstnanec.
7. Skončí-li pronájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované předchozím nájemcem.“

čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a že se dále seznámil se skutečnostmi dle ust. čl. II. odst. 3 této smlouvy a bere na vědomí omezení nájemního práva k prostoru s těmito skutečnostmi související, zejména tak, jak jsou uvedeny v odst. 4 tohoto článku.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli na omezení nájemního práva nájemce v souvislosti s ust. čl. II. odst. 3 v rozsahu:
 - a) nájemce je povinen nebránit uživateli v přístupu k předmětu užívání uživatele,
 - b) nájemce je povinen nezasahovat do předmětu užívání uživatele,
 - c) nájemce je povinen informovat uživatele o vzniklých mimořádných událostech v prostoru, které by mohly ovlivnit užívací právo uživatele, a to na tel. 604228844 nebo e-mailem helpdesk@ovanet.cz.Prodlení nájemce s odstraněním porušení povinnosti z tohoto odstavce plynoucí do 5 pracovních dnů od výzvy pronajímatele je zvlášť závažným porušením povinnosti nájemce.
5. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu

v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

6. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
7. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám.

Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz. příloha č. 4 této smlouvy.

8. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.
9. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatém prostoru,
 - b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
 - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
10. Nájemce je povinen strpět úpravu prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
11. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, hydrantů a hromosvodů v souladu s platnými normami.
13. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
14. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
15. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v návrhu nájemní smlouvy, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.

16. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
17. V souladu s obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Ostravy č. 3/2015, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:
- a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
 - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
 - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
18. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
19. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
20. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, kterými budovu opatřil, a uveďte dotčenou část budovy do původního stavu, a to vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
21. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
22. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, mimo kontaktních údajů v ust. č. VI. odst. 4 písm. c) této smlouvy, jejichž změnu pronajímatel přímo, nebo prostřednictvím uživatele nájemci pouze oznámí.
3. Neplatnost či neúčinnost kterékoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.

6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, a to včetně všech případných příloh a dodatků, v centrálním registru smluv, zřízeném dle zákona číslo 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dáno tím to zákonem. Registr smluv je trvale veřejně přístupný a obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
8. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: o uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 3893/93 ze 08.12.2016.
9. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v době od 03.11.2016 do 21.11.2016 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 27.10.2016 pod číslem usnesení 3622/88.

Souhrn příloh: *příloha č. 1 – půdorysné schéma*
 příloha č. 2 – výpočtový list
 příloha č. 3 – platební kalendář
 příloha č. 4 – věcné vymezení drobných úprav

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Ján Vasilenko
prezident spolku