

SMLOUVA O NÁJMU prostoru služebního 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

Radim Sýkora, [REDAKCE]

se sídlem: 1. května 78/180, 725 25 Ostrava – Polanka nad Odrou
IČ: 71823662
DIČ: 7906195572
bankovní spojení:
variabilní symbol: 015842023

(dále jen nájemce)

Smluvní strany uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu:

ČI. 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.

ČI. II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku **par. č. 861** jehož součástí je **budova č. p. 701** a pozemku **par. č. 862/2**, které jsou zapsány 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. 701, a to:

RESTAURACE v I. NP

č.m.	název místnosti	výměra v m ²
119	zádveří	5,14
120	pivnice	66,67
121	chodba	5,05
122	WC - invalidé	4,08
123	předsíň WC - muži	2,33
124	úklidova komora	2,61
125	pissoáry	3,31
126	WC - muži	1,98
127	chodba	9,97
128	zázemí pivnice	7,25
129	sklad	8,18
130	šatna - zaměstnanci	3,61
131	WC - zaměstnanci	1,57
132	sklad	4,08
Celkem		125,83

SKLEP v I.PP

č.m.	název místnosti	výměra v m ²
1	sklep	21,64
2	chodba	6,08
3	sklep	18,78
3b	schoz na sudy	0,88
4	podschodišťový prostor	3,15
5	schodiště 1	2,88
Celkem		53,41

v celkové výměře 179,24 m² včetně vnitřního vybavení a části pozemku par. č. 862/2 o výměře cca 90 m², v k. ú. Polanka nad Odrou (dle přílohy č. 1, 2 a 3) - 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.

3. Nájemce bude předmět nájmu využívat za účelem provozování restaurační činnosti, vnitřní prostory budou vyhrazeny jako **nekuřácký prostor**.
4. Účelem nájmu části pozemku par. č. 862/2 o výměře 90 m², v k. ú. Polanka nad Odrou je pozemek určen jako **venkovní posezení restaurace**.

Čl. III.

Nájemné a úhrada služeb

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši **25 000 Kč/měsíc**. 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. Zálohy na dodávku plynu, vodné, stočné a odvoz odpadu (dále jen „služby“) jsou stanoveny ve výši **31 880 Kč/rok**.
3. Zálohy za služby a nájem budou hrazeny čtvrtletně vždy k 10. dni předcházejícího měsíce daného čtvrtletí, bezhotovostně na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávkou vody (vodné a stočné) a plynu v předmětu nájmu.
5. Dodávka plynu bude nájemci zajištěna přes smluvního dodavatele městského obvodu.
6. Dodávku elektrické energie si zajišťuje nájemce sám dle jím zvoleného dodavatele.

7. Služby budou vyúčtovány jednou ročně na základě dodavatelských faktur dle skutečných odběrů za uplynulé zúčtovací období.
8. Nájemné bude po dobu trvání této smlouvy automaticky, vždy k 01.04. daného kalendářního roku, zvýšeno o procento odpovídající meziroční míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Případné navýšení bude nájemci oznámeno písemnou formou. K navýšení může poprvé dojít v roce 2025, a to o míru inflace za období roku 2024. 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 **01.01.2024**.
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 bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně,
 - c) okamžitou písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 10denní výpovědní lhůtou na vyklizení, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci (v případě pochybnosti se má zato, že výpověď byla doručena třetím dnem po prokazatelném odeslání), a to za tato hrubá porušení povinností ze strany nájemce:
 - 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 přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce nepředloží doklad o pojištění dle Čl. VI odst. 28 této smlouvy.
4. Za každý den prodlení s vyklizením dle podmínek stanovených ve výpovědi ze strany pronajímatele je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele, nebo hotově do pokladny ÚMOB Polanka nad Odrou.
5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Čl. V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu a předmětný pozemek 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. 3 této smlouvy, jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10 000 Kč/rok (bez DPH) za každý jednotlivý případ. Pokud by částka přesáhla 10 000 Kč (bez DPH) je k opravě nebo údržbě nutný souhlas pronajímatele.**

3. **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.
4. 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 **bez zvýšeného požárního nebezpečí**.
5. V případě, že se v předmětu nájmu **nachází požárně bezpečnostní zařízení** (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapy, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasící 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.**
6. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a předmětného pozemku a odvoz odpadu na vlastní náklady.
2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu a na předmětném pozemku stavební úpravy bez písemného souhlasu 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 televizního 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, mísících baterií, sprch, ohříváčů 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 plynná 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) za každý jednotlivý případ.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s výměnou a opravou movitého majetku předaného na základě inventarizačního seznamu. Nemovitý majetek, který je součástí předmětu nájmu,

je nájemce povinen v případě potřeby vyměnit a opravit na vlastní náklady. O výměně movitého nebo nemovitého majetku informuje pronajímatele.

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 pronajímatele provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
5. Připojování dalších plynových spotřebičů může nájemce provádět jen se svolením pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat provoz plynového zařízení odpovědnou a zaškolenou osobou.
7. **Revizi všech el. spotřebiče, pohyblivých přívodů a přenosného el. náradí**, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu a všech el. spotřebičů, kterými je předmět nájmu vybaven pronajímatelem, zajišťuje **na vlastní náklady**. Rovněž jejich údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. V souvislosti s touto činností si pronajímatele 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.
8. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu, resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli.
9. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu a předmětný pozemek do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. 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 pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
12. 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) a dodržovat zákaz používání el. spirál a infrazářičů. Dále je nájemce povinen veškeré nedopalky a popel z cigaret apod. na předmětném pozemku odkládat do nehořlavých popelníků a odpadkových košů vybavených záklopným víkem.
13. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
14. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
15. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá nájemce.
16. 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.
17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení při užívání a k eventuálním stavebním změnám či úpravám předmětu nájmu dříve schválených pronajímatelem.
18. Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele, zpřístupnit I. PP, kde je umístěn hlavní uzávěr vody a vodoměry.

19. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád areálu „Dělnického domu“, pokud není s pronajímatelem dohodnuto jinak.
20. Nájemce se zavazuje k následující provozní době v minimálním rozsahu: 7 dní v týdnu od 11,00 hod. do 21,00 hod. mimo státní svátky. V případě změny provozní doby musí požádat o souhlas pronajímatele.
21. Nájemce je povinen inventarizovat majetek nejpozději k 30.11. každého kalendářního roku za přítomnosti zástupce pronajímatele.
22. Nájemce bude vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách v souladu s příslušnými předpisy a rovněž odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
23. Nájemce není oprávněn na budově č. p. 701 a na předmětném pozemku cokoliv umístit bez písemného souhlasu pronajímatele.
24. Nájemce se zavazuje využívat k úhradě služeb v restauračním zařízení prostřednictvím platebního terminálu kartou i hotovostně.
25. Nájemce se zavazuje zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení pevně spojených s budovou, a to el. zařízení v domě i v předmětu nájmu, spotřebního plynovodu. Taktéž zajišťuje čištění a revize spalinových cest odvodu spalin z předmětu nájmu.
26. Nájemce je povinen předkládat pronajimateli všechny revizní zprávy.
27. Nájemce bude zajišťovat mimo prodej nápojů také prodej základního sortimentu studené kuchyně.
28. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, která bude minimálně zahrnovat pojištění odpovědnosti za škodu na věcech včetně následných finančních škod (výše pojistného plnění, sjednaného nájemcem pro jednu pojistnou událost minimálně 5 mil Kč). Pojištění sjednané nájemcem musí krýt veškeré možné škody, které by při provozování předmětu nájmu mohly vzniknout třetí osobě, včetně škod způsobených na objektu.
29. Nájemce je povinen předložit pronajimateli ke dni podpisu této smlouvy potvrzení pojišťovny o platnosti pojištění v rozsahu požadovaném v předchozím odstavci. Toto pojištění je nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání této smlouvy. V průběhu trvání této smlouvy je pak nájemce povinen takový doklad o existenci tohoto pojištění předložit pronajimateli kdykoliv na jeho předchozí žádost.

Čl. VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námítky přípustné.
2. Jistota ve výši šestinásobku měsíčního nájemného tj. 150 000 Kč (slovy: sto padesát tisíc korun českých) bude sloužit k zajištění řádného plnění veškerých povinností nájemce dle této smlouvy, a to zejména pokud nájemce neuhradí pronajimateli splatné nájemné, splatnou zálohu na služby, nedoplatek z vyúčtování služeb, požadovanou náhradu škody či jiný peněžitý závazek. V takovém případě je pronajimatel oprávněn kdykoliv, a to i bez předchozího upozornění nájemce, započíst jistotu na splatnou pohledávku vůči nájemci.

3. V případě spotřebování jistoty nebo její části, je nájemce povinen neprodleně složit novou jistotu nebo jistotu doplnit do výše uvedené v předchozím odstavci této smlouvy, a to nejpozději do tří pracovních dnů ob obdržení písemné výzvy pronajímatele.
4. Nájemce se vzdává úroků z jistoty od jejího poskytnutí do skončení nájmu.
5. Jistota bude nájemci vrácena v plné výši do 30-ti pracovních dnů po skončení nájemního vztahu, jestliže byly prostory předány řádně a bez závad pronajímateli dle protokolu, který bude při převzetí předmětu nájmu pronajímatelem pořízen.
6. V případě, že nebude předmět nájmu předán pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím ke standardní míře opotřebení za dobu nájmu, budou nedostatky odstraněny pronajímatelem na účet nájemce a jistota bude snížena o náklady, vynaložené pronajímatelem na odstranění všech nedostatků dle protokolu, který bude při předání předmětu nájmu pronajímatelem pořízen. V tomto případě bude jistota snížena o náklady pronajímatele na odstranění nedostatků vrácena do 30-ti dnů po ukončení prací na účet nájemce.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky.
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. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
4. Tato smlouva je sepsána v **2 vyhotoveních** v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
5. 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.

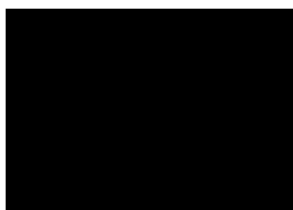
Čl. IX. Doložka

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 a předmětný pozemek rozhodla rada městského obvodu Polanka nad Odrou dne **20.11.2023** usnesením č. **0287/RMOB-Pol/2226/26**.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu a předmětný pozemek byl zveřejněn na úřední desce Městského obvodu Polanka nad Odrou v době od **21.11.2023** do **07.12.2023**.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu Polanka nad Odrou dne **20.12.2023** usnesením č. **0315/RMOB-Pol/2226/29**.

V Ostravě-Polance nad Odrou dne: 21.12.2023

V Ostravě-Polance nad Odrou dne: 22-12-2023



Pavel Bochnia, starosta
městského obvodu Polanka nad Odrou

pronajímatel



Radim Sýkora

nájemce