

SMLOUVA O NÁJMU

kteřou uzavřeli podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupené Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – 8500101322

(dále jen pronajímatel)

a

A-Zeman, s.r.o.

se sídlem: Špálova 464/10, Přívoz, 702 00 Ostrava

IČO: 267 92 851

DIČ: CZ26792851

zastoupená Lubomířem Zemanem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 25436

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 181800524/0300

(dále jen nájemce)

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.
2. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva, včetně veškerých příloh a dodatků, bude v plném rozsahu zveřejněna na internetových stránkách statutárního města Ostravy (www.ostrava.cz), a to na dobu časově neomezenou.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1375, a to:
 - pozemku p.p.č. 394/1, ost. plocha, manipulační plocha
 - pozemku p.č.st. 173, zast. ploch a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání části nemovitých věcí v k. ú. Přívoz, obec Ostrava uvedených odst. 1 tohoto článku, a to
 - část pozemku p.p.č. 394/1, ost. plocha, manipulační plocha o výměře 286 m² dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy
 - část pozemku p.č.st. 173, zast. ploch a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp., a to část místnosti č. 3 o výměře 115,05 m², která se nachází v přízemí této budovy dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy,

(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.

2. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro skladování náhradních dílů pro automobily. Předmětem podnikání nájemce je silniční motorová doprava.

III.

Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za celkové nájemné ve výši **58.578 Kč/rok**,
tj. za část pozemku p.č.st. 173 ve výši **360 Kč/m²/rok**,
tj. za část pozemku p.p.č. 394/1 ve výši **60 Kč/m²/rok**.
Nájemné je v souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 14.644,50 Kč nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Poměrnou část nájemného za dobu od účinnosti smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí nájemce zaplatí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 dnů od uzavření této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se poměrné části nájemného za příslušné čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku el. energie.
5. Smluvní strany se dohodly, že dodávka el. energie bude pronajímatelem nájemci vyfakturována podle skutečné spotřeby naměřené na podružném elektroměru, který je ve vlastnictví pronajímatele.
6. Pronajímatel s příslušnými podklady zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladu za el. energii do 15 dnů po zaplacení této úhrady dodavateli. Nájemce uhradí náklady na něj připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený v dokladu o vyúčtování.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné 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 uvědoměn 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 1.1. 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 2018. 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.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní 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 poruší ustanovení čl. VI. odst. 4., 9. a 17. této smlouvy.

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu a nájemce jej převezme, a to nejpozději do 7 pracovních dnů od uzavření této smlouvy, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
3. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s ostatní údržbou a opravami, ke kterým není povinen nájemce dle čl. VI. odst. 5 této smlouvy.
4. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
5. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, ve stavu v jakém ho předal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se stavebně technickým určením ke sjednanému účelu s péčí řádného hospodáře.
2. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu nájemce přebírá od pronajímatele v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.

3. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické a jiné úpravy.
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu. Pokud jde o vymezení obsahu pojmu „běžná údržba a drobná oprava“ se smluvní strany dohodly, že zde platí obdobně ust. § 2 až 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení vlády“), kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).
Nájemce je dále povinen hradit drobné opravy podle výše nákladů dle § 5 nařízení vlády, s tím že se smluvní strany dohodly na částce, která nepřesáhne 10.000 Kč bez DPH na jednu opravu předmětu nájmu.
Smluvní strany se dále dohodly, že § 6 nařízení vlády nebude použito a rozsah drobných oprav tak nebude omezován ročním limitem ve smyslu daného ustanovení.
6. 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.
7. El. spotřebiče, pohyblivé přívody a přenosné el. nářadí, 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. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem, a to odborem hospodářské správy.
8. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na ostatní zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 442 401 – vrátnice budovy Radnice města Ostravy).
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.
10. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky 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. V rámci provozování činnosti v předmětu nájmu nájemce musí provést a pronajímateli doložit její začlenění do kategorie požárního nebezpečí v souladu s § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
11. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí

přístroje, požární příslušenství apod.), a jsou v majetku nájemce, zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.

12. Nájemce nesmí provádět jakékoliv neoprávněné zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v předmětu nájmu.
13. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá k provozování své činnosti.
14. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá Lubomír Zeman.
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 umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu, ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
17. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 občanského zákoníku se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.

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 občanského zákoníku, 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 vedoucí odboru hospodářské správy nebo jím pověřený pracovník.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy.
6. Tato smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
7. 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 podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada města dne 10. 5. 2016 svým usnesením č. 03867/RM1418/58.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 11. 5. 2016 do 27. 5. 2016.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 26.7. 2016 svým usnesením č. 04425/RM1418/65.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora

.....
za A-Zeman, s.r.o.
Lubomír Zeman
jednatel