

Nájemní smlouva č. 197/17/OBH

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
VS: 8610400580

dále jen „pronajímatel“

a

Leopold Duda

Kuršova 586/42, 721 00 Ostrava-Svinov,

IČ: 06205305
DIČ: není plátce DPH

zapsaný v živnostenském rejstříku, vedeném Městským úřadem Hlučín, živnostenským úřadem, pod č.j. ZIV830/2017/TO/6

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl.I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 71/142 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Dubina u Ostravy, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti s č. p. 287, adresní místo Horní 287/81, 700 30 Ostrava-Dubina, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor o celkové výměře 153,35 m² (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), rozpis konkrétních pronajímaných místností tohoto prostoru je uveden v příloze č. 1 – „Půdorysné schéma“ a v příloze č. 2 – „Výpočtový list“, které tvoří nedílnou součástí této smlouvy.
3. 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 ve době od 06.06.2017 do 22.06.2017 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 22.05.2017 pod číslem usnesení 4724/113.

čl.II. Účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikované prostory, kdy část těchto prostor o výměře 137,87 m² (místnosti č. 109 až č. 122 jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy) se pronajímá za účelem jejich užívání nájemcem jako provozovny s občerstvením za podmínky zákazu kouření v nich a dále za podmínky zabezpečení provozní doby této provozovny v čase nejdříve od 6:00 a nejpozději do 22:00 každý den, dále pak pronajímatel pronajímá nájemci část výše specifikovaných prostor o výměře 15,48 m² (místnosti č. 205 až 206 a 214 až 215 jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy) za účelem jejich užívání nájemcem jako provozovny s občerstvením v rámci konání sportovních akcí v objektu za podmínky prodeje pouze balených nápojů, teplých nápojů do nevratných obalů a balených potravin (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání uvedený v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy a nemá právo v nich provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z uvedeného 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.
3. Změní-li nájemce účel užívání prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy.

čl.III. Doba trvání nájmu

1. Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

čl.IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih a činí **800 Kč/m²/rok**. Dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené.
2. Nájemce je povinen uhradit nájemné takto:
 - a) v případě změny výše nájmu v průběhu kalendářního čtvrtletí za období ode dne účinnosti změny výše nájmu do posledního dne takového 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, a dále

- b) od čtvrtletí následujícího po uplynutí období dle odst. 1 písmene a) tohoto článku, nebo v případě, že nedojde ke změně výše nájmu

nájemné za čtvrtletí
(dále jen „nájemné“)

30 670 Kč bez DPH/čtvrtletí

(nájemné za kalendářní rok po zaokrouhlení činí 122 680Kč bez DPH).

3. a) Nájemné za pronajímané prostory dle ustanovení odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy je splatné na účet pronajímatele č.: 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400580, čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné platí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se tímto sjednává ke dni 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 smlouvy je účinné od prvního kalendářního dne příslušného kalendářního roku.
- d) Nájemné bude navýšeno dle tohoto odstavce smlouvy nejdříve kalendářní rok po uzavření této nájemní smlouvy.
- e) Úhradu rozdílu nájemného, od nabytí účinnosti zvýšení nájemného dle písmene d) tohoto odstavce smlouvy a oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného nájemci, provede nájemce spolu s nejbližší splatným nájemným.
4. Pokud nájemce není se souhlasem pronajímatele přihlášen samostatně k odběru energií, úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor se sjednávají takto:
- a) **ÚT a TUV:** Pronajímatel vystaví nájemci „Platební kalendář – rozpis záloh“ za vytápění a dodávku TUV, který tvoří přílohu č. 3 a nedílnou součást této smlouvy. Splatnost záloh bude uvedena na platebním kalendáři. Výše zálohy bude upravena dle skutečné spotřeby nájemce v předcházejícím zúčtovacím období. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy. Prodlení nájemce s úhradou byt' i jedné zálohy se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy.
- b) **Elektrická energie:** Elektrická energie spotřebována v prostorách bude fakturována nájemci pronajímatelem na základě jím vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu pronajímatele do data splatnosti uvedeného na faktuře. Prodlení nájemce s úhradou byt' i jedné platby se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy.
- c) **Vodné a stočné:** Vodné a stočné bude fakturováno nájemci pronajímatelem na základě jím vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu pronajímatele do data splatnosti uvedeného na faktuře. Prodlení nájemce s úhradou byt' i jedné platby se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy.

čl.V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, 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 nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
4. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a bere na vědomí špatný technický stav objektu vzniklý v důsledku existence poruch podlah v objektu.
5. Nájemce je povinen převzaté prostory a vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, 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 po jejich zjištění. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
6. 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.
7. Drobné opravy a údržbu prostor je povinen nájemce provádět na vlastní náklady. 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 vzniku případných škod. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ (příloha č. 2 této smlouvy) a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 4 a nedílná součást 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 na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.
9. Nájemce je povinen umožnit na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do prostoru, a to:
 - 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 umožnění inventarizace majetku pronajímatele,
 - d) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
10. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
11. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.

- 12.** Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů, elektrické zabezpečovací signalizace (dále jen EZS), elektrické požární signalizace (dále jen EPS) a hromosvodů v souladu s příslušnými platnými normami. Nájemci budou pronajímatelem refakturovány náklady spojené s prováděním pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení uvedených v tomto odstavci smlouvy, a to 1 x ročně, vyjma revizí elektroinstalace a hromosvodů.
- 13.** Nájemci budou pronajímatelem refakturovány náklady spojené se servisem vzduchotechniky sloužící pro pronajaté prostory, a to 1 x ročně.
- 14.** Náklady uvedené v odst. 12 a 13 tohoto článku smlouvy budou pronajímatelem refakturovány nájemci na základě faktur vystavených jednotlivými dodavateli.
- 15.** Pronajímatel bude dále refakturovat nájemci náklady spojené s elektronickou ochranou objektu a to následovně: 1 x ročně za přenos a vyhodnocené informací z rádiového vysílače TSM 420 vysílače na pult centralizované ochrany (dále jen PCO) obstaravatele částkou 4 800,00 Kč bez DPH. V případě vyvolání planého poplachu s výjezdem, pokud bude způsoben zaviněním nájemce např. špatnou manipulací obsluhy, bude nájemci účtována finanční částka 300,00 Kč bez DPH. Tato částka se neúčtuje nájemci pouze v případě, že vyvolaný poplach byl odvolán v časovém limitu do 2 minut od přijetí signálu na PCO obstaravatele, a to v souladu se směrnicí použití identifikačního čísla objektu, která je nedílnou součástí předávacího protokolu pronajatých prostor. K uvedeným částkám bude připočtena sazba DPH v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 16.** Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které se nachází v pronajatém prostoru a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce.
- 17.** Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) 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.
- 18.** Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v jeho těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
- 19.** Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že nájemce bude zajišťovat úklid prostor na vlastní náklady. Dále je nájemce povinen dohodnout se se subjektem zajišťujícím provoz sportovní haly, ve které se nachází prostory, na způsobu, jakým se nájemce bude podílet na úklidu části chodby od hlavního vstupu v 1.NP objektu směrem k pronajatým prostorám. Nedojde-li k dohodě, určí nájemci způsob podílení se na úklidu uvedené části chodby pronajímatel.
- 20.** 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.
- 21.** Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností si zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.

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.VI. Skončení nájmu

1. Nájem prostor dle této smlouvy lze skončit:

- a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
- b) písemnou výpovědí nájemce,
- c) písemnou výpovědí pronajímatele,

a to kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně. Výpověď může být druhé smluvní straně předána buď osobně na adresu jejího sídla, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.

2. Vzhledem k technickému stavu objektu, především vzhledem k existenci poruch podlah v prostoru si tímto pronajímatel vyhrazuje právo na jednostranné odstoupení od této smlouvy z důvodu vzniku havarijního stavu prostor bez nároku nájemce na jakoukoliv náhradu, a to dnem vzniku havarijního stavu.
3. V případě nezbytné rekonstrukce sportovního centra (objektu, ve kterém se nachází pronajaté prostory) bude smluvní vztah založený touto smlouvou ukončen v přiměřené lhůtě před zahájením rekonstrukce, nejméně však 1 měsíc po písemném oznámení pronajímatele o ukončení této smlouvy nájemci, odst. 2 čl. VI. této smlouvy není tímto ustanovením dotčen.
4. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
5. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící k podnikání, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinností ze strany nájemce vznikla.

9. Nájemce odstraní v prostorách všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; 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.
10. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného platebního kalendáře, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

čl.VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, s výjimkou jednostranného zvýšení nájemného dle ust. čl IV. odst. 3. písm. b) této smlouvy, které pronajímatel pouze písemně oznámí nájemci.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
4. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, zejména 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 bez výhrad souhlasí s celým jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně či nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
7. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O uzavření nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5025/124 ze dne 13.7.2017.

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

Za nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta obvodu

Leopold Duda