

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

I.

Smluvní strany

- Pronajímatel:** **Statutární město Opava**
se sídlem Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26
IČ: 00300535 DIČ: CZ00300535
zastoupen na základě plné moci ze dne 30. 12. 2009 společností:
Technické služby Opava s. r. o.
se sídlem Opava, Těšínská 2057/71, PSČ: 746 01
IČ: 64618188 DIČ: CZ64618188
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl C, vložka 14177
jednající Alešem Žižlavským, jednatelem společnosti
- Nájemce:** **Bohumil Herman** (mobil: xxxxxxxxxx)
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná
v obchodním rejstříku
bytem i místem podnikání Bruntál, Květná 1726/48, PSČ 792 01
IČ: 45177660

II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy bez čp/če, objekt občanské vybavenosti (Zimní stadion), postavené na pozemku parc.č. 6/1, zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Opava-Město. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – snímek katastrální mapy a informativní výpis z katastru nemovitostí týkající se předmětné budovy.
2. V této budově se pod střechou zimního stadionu nachází:
 - a) v přízemí na levé straně od hlavních vstupních dveří zimního stadionu **nebytový prostor** o výměře **12,03 m²** (sestavující z místnosti č. 1030 – **bufet** o výměře 5,84 m² a z místnosti č. 1031 – **sklad** o výměře 6,19 m²)
 - b) v přízemí budovy „lední plocha“ na pravé části zimního stadionu **nebytový prostor** o výměře **6,55 m²** – prodejní stánek – **skladovací prostory** (dále také jen „předmětné nebytové prostory“).
3. Přesná specifikace všech předmětných nebytových prostor je uvedena v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Předmětné nebytové prostory tvoří předmět nájmu dle této smlouvy.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává za úplaty nájemci předmětné nebytové prostory specifikované v článku II. bod 2 (dále také jen „předmět nájmu“), aby je dočasně užíval, a nájemce předmět nájmu za sjednaných podmínek přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

2. Společně s předmětnými nebytovými prostory je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu užívat společné prostory v budově, v níž se předmětné nebytové prostory nachází, a to v rozsahu obvyklém a přiměřeném.

IV. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmětné nebytové prostory včetně věcí tvořících jejich zařízení a vybavení uvedených v Příloze č. 4 této smlouvy výhradně za účelem provozování občerstvení a za účelem skladovacích prostor sloužících pro provoz stánku pro prodej občerstvení.
2. Údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v předmětných nebytových prostorách: obchodní činnost – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vybavit předmětné nebytové prostory vhodným zařízením, nezbytným pro řádné užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu. Uvedená zařízení jsou ve vlastnictví nájemce a nájemce je povinen tato zařízení na své náklady z předmětných nebytových prostor nejpozději ke dni ukončení nájmu odstranit, nebude-li dohodnuto jinak.

V. Doba nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává s účinností **ode dne 1. 9. 2012 na dobu určitou, a to do dne 30. 6. 2014.**

VI. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **1.910,- Kč (slovy: jedentisícdevětsetdesetkorunčeských) za jeden kalendářní měsíc.** V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního měsíce se výše nájemného poměrně krátí.
2. Uvedená výše nájemného je bez daně z přidané hodnoty (DPH) a smluvní strany se dohodly, že v případě, že se nájemce stane plátcem DPH, bude k výši nájemného připočteno DPH dle příslušných právních předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly na splatnosti nájemného a platebních podmínkách následovně.
4. Nájemné se nájemce zavazuje pronajímateli platit v pravidelných **měsíčních** splátkách za příslušné kalendářní měsíce, s výjimkou kalendářních měsíců květen, červen, červenec a srpen, s tím, že měsíční splátka nájemného ve výši **1.910,- Kč je splatná do 25. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.**
Za měsíce květen, červen, červenec a srpen se nájemné neplatí, neboť v uvedených měsících je zpravidla Zimní stadion uzavřen, a nájemce tak nemůže předmět nájmu řádně užívat v souladu s touto smlouvou. Tato skutečnost je zohledněna ve výši ročního nájemného. Nájemce prohlašuje, že byl na tuto skutečnost upozorněn, že si je vědom, že v uvedených měsících není oprávněn předmět nájmu užívat a tuto skutečnost plně respektuje.
5. Nájemné se nájemce zavazuje platit bezhotovostním převodem na následující bankovní účet pronajímatele: číslo účtu: **19-1842619349/0800**, variabilní symbol-nájemné: **9109000039**.
6. Povinnost nájemce zaplatit nájemné, jakož i jiné platby dle této smlouvy je splněna připsáním peněžní částky na příslušný bankovní účet pronajímatele.
7. Pro případ nesplnění povinnosti nájemce zaplatit nájemné v termínu stanoveném touto smlouvou vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

8. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně, formou písemného oznámení adresovaného nájemci, upravit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy nebo ode dne poslední úpravy nájemného. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.

VII.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
2. Jedná se o tyto služby:
 - dodávka elektrické energie
 - dodávky vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
 - ohřev teplé vody
 - dodávka tepla.
3. Cena služeb bude stanovena takto:
 - Dodávka elektrické energie: Cena dodávané elektrické energie bude stanovena na základě skutečně spotřebované elektrické energie dle vyúčtování elektrické energie příslušným dodavatelem. Vztahuje se na předmětný nebytový prostor dle článku II. bod 2 písm. a) a b).
 - Dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné): Cena za dodávku vody včetně odvádění odpadních vod bude stanovena na základě skutečného odběru dle vyúčtování příslušným dodavatelem. Vztahuje se na předmětný nebytový prostor dle článku II. bod 2 písm. a) a b).
 - Ohřev teplé vody: Cena ohřevu teplé vody bude stanovena na základě skutečné spotřeby dle vyúčtování příslušným dodavatelem. Vztahuje se na předmětný nebytový prostor dle článku II. bod 2 písm. a) a b).
 - Dodávka tepla: Vzhledem k tomu, že rozsah, resp. množství dodávek této služby nelze zjistit pomocí měřících přístrojů, dohodly se smluvní strany, že výpočet množství dodávaného tepla bude proveden na základě vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, a vyhl. č. 366/2010 Sb., o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst. Cena dodávaného tepla bude odpovídat ceně, že kterou teplo dodává příslušný dodavatel. Vztahuje se na předmětný nebytový prostor dle článku II. bod 2 písm. a).
4. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně.
5. Cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně** na základě vyúčtování těchto služeb pronajímatelem tak, že pronajímatel po uplynutí daného kalendářního měsíce fakturou vyúčtuje cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu v daném kalendářním měsíci, příp. v období, za které nebyla cena služeb vyúčtována (obdobně jako u nájemného s výjimkou kalendářních měsíců květen, červen, červenec a srpen). **Faktura je splatná do 15 dnů ode dne jejího vystavení.**
6. Cenu služeb se nájemce zavazuje platit bezhotovostním převodem na následující bankovní účet pronajímatele: účet číslo: **19-1842619349/0800**, variabilní symbol-slужby: **9101000036**.
7. Pro případ nesplnění povinností nájemce zaplatit cenu služeb v termínu stanoveném touto smlouvou vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VIII.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu. Uvedený protokol bude sepsán nejpozději do 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy, ne však dříve než ke dni vzniku nájmu dle této smlouvy.
2. Uvedený protokol bude sepsán ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží společnost Technické služby Opava s. r. o.

IX.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smlouvenému užívání, přijímá do svého užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu.
4. Nájemce nesmí dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn v uděleném písemném souhlasu stanovit nájemci podmínky, za kterých je nájemce oprávněn předmět nájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu třetím osobám. Nájemce je povinen při sjednávání podnájmu pronajímatelem stanovené podmínky respektovat.
5. Jakékoli změny na předmětu nájmu (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Pro lepší spolupráci a kooperaci určují smluvní strany své odpovědné osoby: za pronajímatele se jedná o vedoucího provozovny rekreačně-hygienických služeb společnosti Technické služby Opava s. r. o.
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu; v tomto směru platí pro vztah mezi smluvními stranami přiměřeně úprava obsažená v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození nebo opotřebení předmětu nájmu. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do předmětu nájmu.
9. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i v předmětných nebytových prostorech. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví nájemce a která budou umístěna v předmětných nebytových prostorech, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem. Kopie revizní zprávy o přenosných

zařízeních nájemce předá pronajímateli do 3 dnů od provedení revize. Nájemce nesmí v předmětných nebytových prostorech používat přímotopy.

11. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech; nájemce je tedy zejména povinen svým vlastním nákladem zabezpečovat shromažďování, třídění a likvidaci odpadů vzniklých z jeho činnosti při užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
12. Nájemce je oprávněn umísťovat v předmětu nájmu či na předmětu nájmu, jakož i na předmětné budově, v níž se předmětný nebytový prostor nachází, reklamy, reklamní poutače a jiná podobná zařízení pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a za podmínek v tomto souhlasu stanovených. Přitom musí být dodrženy příslušné obecně závazné právní předpisy. Jakákoli změna je možná jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i v okolí předmětu nájmu a v prostorách před vstupem do budovy, v níž se nachází předmětné nebytové prostory.
14. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Tyto služby jsou uvedeny v článku VII. odst. 2 této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
15. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu Zimního stadionu stanovenou pronajímatelem a zároveň dodržovat provozní řád. Nad rámec provozní doby může nájemce užívat předmětné nebytové prostory, pokud to umožní provozní podmínky pronajímatele na základě předchozího písemného souhlasu vydaného pronajímatelem.

X.

Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy zaniká uplynutím sjednané doby.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu písemně vypovědět za podmínek uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět písemnou výpovědí rovněž z následujících důvodů:
 - a) nebude-li nájemce při přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu třetí osobě respektovat podmínky stanovené pronajímatelem,
 - b) nehradí-li nájemce náklady spojené s obvyklým užíváním předmětu nájmu nebo náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu nebo nebude-li nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu,
 - c) provede-li nájemce na předmětu nájmu změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) umístí-li nájemce na předmětu nájmu či v něm anebo na předmětné budově, v níž se předmětné nebytové prostory nachází, reklamu, reklamní poutač či jiné podobné zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s tímto souhlasem,
 - e) poruší-li nájemce jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost,
 - f) rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu budovy, v níž se nachází předmětné nebytové prostory, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy budovy, v níž se nachází předmětné nebytové prostory, a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu budovy, v níž se nachází

- předmětné nebytové prostory, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
4. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 5. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení třetích osob – podnájemců, které užívají předmět nájmu nebo jeho část. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu převezme.
 6. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal. V tomto smyslu je povinen odstranit i následky obvyklého opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
 7. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo jeho část nevrátí ve stanovené době pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel je v tomto smluvním vztahu zastoupen společností Technické služby Opava s.r.o., jak dokládá plná moc ze dne 30. 12. 2009, schválená Radou Statutárního města Opavy dne 15. 12. 2009, číslo usnesení 2422/51 MRM 09 odstavec 2, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 3. Veškeré záležitosti související s touto smlouvou tedy bude nájemce projednávat s touto společností.
2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení obdrží společnost Technické služby Opava s.r.o.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – snímek katastrální mapy a informativní výpis z katastru nemovitostí týkající se budovy, v níž se nachází předmětné nebytové prostory, Příloha č. 2 – náčrtek, na němž je znázorněno přesné umístění předmětných nebytových prostor v předmětné budově, Příloha č. 3 – plná moc ze dne 30. 12. 2009, Příloha č. 4 – soupis majetku Statutárního města Opavy – prodejní stánek.
6. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvními stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
7. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
8. Záměr pronajímatele pronajmout předmětné nebytové prostory byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 13.06.2012 do 29.06.2012.

9. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opava dne 20.08.2012 číslo usnesení 1503/44 RM 12 písm. a).

V Opavě dne: 17. 9. 2012

V Opavě dne:

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Aleš Žižlavský v. r.
jednatel a ředitel společnosti
Technické služby Opava s. r. o.

.....
Bohumil Herman v. r.