

Nájemní smlouva č. 8/032/024/16

Statutární město Ostrava - Městský obvod Ostrava-Jih			3
AGENDOVÉ ČÍSLO			
S	0120	2016	OBH
TYP	POŘ. ČÍSLO	ROK	ODBOR

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 3, 700 30 Ostrava – Hrabůvka
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451

zastoupen **Ing. Alenou Brezinovou**, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství, na základě pověření stanoveného usnesením rady městského obvodu č. 1422/32 ze dne 03.11.2011.

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú.: 19-1520761/0100

Nájemce:

Startronic – luna s.r.o.
se sídlem Truhlářská 710/2A, 719 00 Ostrava-Kunčice
IČ: 27846741, DIČ: CZ27846741
zastoupena Janem Polochem – jednatelem společnosti
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 31465

u z a v í r a j í tuto krátkodobou nájemní smlouvu

I.

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci - pozemku p.č.st. 1800/9 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, jehož součástí je budova č. pop. 1492 stavba občanského vybavení, zapsaného na listu vlastnictví č. 1364, na ulici Horní č.or. 55 v Ostravě-Hrabůvce, který je na základě OZV č. 14/2013 Statut města Ostravy, svěřený městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. Součástí uvedené nemovitosti je i prostor sloužící podnikání o celkové výměře 736,64 m², s účelem užívání jako společensko-zábavní centrum a restaurace (dále také jen jako „prostory“), s výší nájemného 1400 Kč/m²/rok, v němž bude nájemce společnost Startronic - luna s.r.o., se sídlem Truhlářská 710/2A, 719 00 Ostrava-Kunčice, IČ: 27848741, vykonávat svou činnost.
3. V souladu s ust. § 39, odst. 3 se zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění, záměr na pronájem výše uvedených prostor nebyl zveřejněn.
4. Rada městského obvodu Ostrava – Jih svým usnesením č. 1422/32 ze dne 03.11.2011 rozhodla v souladu s ust. § 102 odst. 2 písm. m) svěřit rozhodování o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce na prostory sloužící podnikání s délkou trvání max. na 30 po sobě jdoucích kalendářních dnů odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava – Jih.

987

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 736,64 m² v budově č. pop. 1492 na ulici Horní č. or. 55, Ostrava-Hrabůvka, s účelem užívání jako společensko-zábavní centrum a restaurace.
2. Rozpis a umístění konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem užívání jako společensko-zábavní centrum a restaurace a nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením a nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v pronajatých prostorech provozovat jinou než sjednanou činnost. Nájemce rovněž není oprávněn změnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele způsob či podmínky výkonu sjednané činnosti, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Porušení ustanovení odst. 3 tohoto čl. této smlouvy nájemcem, zejména změní-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu sjednaný účel užívání pronajatých prostor, se považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce a tudíž za vážný důvod k ukončení smluvního vztahu.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu určitou od 01.02.2016 do 29.02.2016.
2. Nájemce může pouze s předchozím písemným 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 tudíž za vážný důvod k ukončení smluvního vztahu.

IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno ve výši **1.400 Kč/m²/rok**, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

nájemné od 01.02.2016 – 29.02.2016 81 715 Kč bez DPH

2. Nájemné za pronajaté prostory je splatné na účet pronajímatele do 29.02.2016.
3. 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:** Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Dojde-li ke změně nebo zrušení této vyhlášky

bude pronajímatel při vyúčtování postupovat v souladu s platnými právními předpisy.

b) **Elektrická energie:** Elektrická energie bude nájemci fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury, přičemž se nájemce zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

c) **Vodné a stočné:** Vodné a stočné bude nájemci fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury, přičemž se nájemce zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem prostor sjednaný na dobu určitou lze skončit

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

kdykoli a bez uvedení důvodu. 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.

2. V případě porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem okamžitě, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
3. Vypovídána strana má právo vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
4. 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.
5. 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.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

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. I. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, ve které se nalézají pronajaté prostory, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu návěstími, štíty a informačními tabulemi; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Žádost

o udělení souhlasu předloží nájemce v písemné formě.

4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. 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 pronajatých prostorách škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu pronajímateli uhradit.
6. Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a tudíž za vážný důvod k ukončení smluvního vztahu.
7. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět na své 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 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. 2 této smlouvy.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do pronajatých prostor:
 - 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 pronajatých prostorách,
 - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
 - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
9. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, v níž se prostory nacházejí, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li ji pronajímatel (a to i prostřednictvím jiného subjektu) a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost, tj. zejména mu předmět nájmu v nezbytném rozsahu a stanoveném termínu zpřístupnit, v provádění opravy či údržby mu nebránit a dostatečně si zabezpečit své zboží a vybavení, vnesené do pronajatých prostor před poškozením.
10. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
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., o požární ochraně, v platném znění, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci 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 pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.
13. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů v souladu s vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění.
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 zprávy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady s tím spojené refakturovat nájemci.
16. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v jejich těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků přilehlých k objektu, v němž se prostory nacházejí, odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
18. Nájemce je dále 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.
19. 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 nájemci za škody vzniklé na jeho majetku odcizením a škody způsobené na tomto majetku třetí osobou.
20. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady vynaložené na uvedení prostor do tohoto stavu nese v plné výši nájemce.
21. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit informační tabule, kterými nemovitost, ve které se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést dotčenou část této nemovitosti do původního stavu na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení této povinnosti nájemce vznikla.
22. 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 prostoru navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši

snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

23. 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.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.02.2016 a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo této smlouvy jako celku.
4. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel dvě vyhotovení.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a že tato smlouva je sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy, včetně všech případných osobních údajů ve smlouvě uvedených, na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih <http://www.ovajih.cz> nebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Webové stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne: - 1 -02- 2016

za pronajímatele
Ing. Alena Brezinová
vedoucí odboru bytového a ostatního ospodářství,

za nájemce
Jan Poloch – jednatel společnosti
Strartronic - luna s.r.o.

Příloha č. 1

VÝPOČTOVÝ LIST

Prostory o celkové výměře 83,95 m² ve II. nadzemním podlaží budovy č. pop. 1492 stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p.č.st. 1800/9 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabůvka, na ulici Horní č.or. 55, Ostrava-Hrabůvka.

Nájemce: Startronic - luna s.r.o., se sídlem Truhlářská 710/2A, 719 00 Ostrava-Kunčice, IČ: 27848741

1.20	chodba (id 1/2 z 16,87 m2)	8,44 m2
1.23	schodiště	8,83 m2
2.22	bistro s barem	252,75 m2
2.23	herna	4,02 m2
2.24	bar - provoz	26,96 m2
2.25	kuchyně	20,31 m2
2.26	WC muži	8,93 m2
2.27	WC ženy	5,13 m2
2.28	sklad potravin	9,10 m2
2.29	chodba	11,46 m2
2.30	WC umývárna	3,31 m2
2.31	šatna	12,85 m2
2.32	sklad	2,07 m2
2.33	sklad	16,06 m2
2.34	technická místnost	6,94 m2
2.35	chodba	24,45 m2
2.36	výtah	2,16 m2
2.38	sklad obalů	3,24 m2
2.39	chodba	10,70 m2
2.40	WC muži	6,81 m2
2.41	sprcha	3,33 m2
2.42	WC ženy	8,24 m2
2.24	zádveří + pasáž	32,15 m2
2.25	salónek	20,15 m2
2.26	bar s hernou	100,74 m2
2.27	bar s hernou	27,25 m2
2.28	bar s hernou	47,32 m2
2.29	salónek	21,12 m2
2.30	kancelář	13,76 m2
2.31	chodba	15,45 m2
2.32	sklad	2,61 m2

celková výměra

736,64 m²

Zpracovala: Ing. Gálová

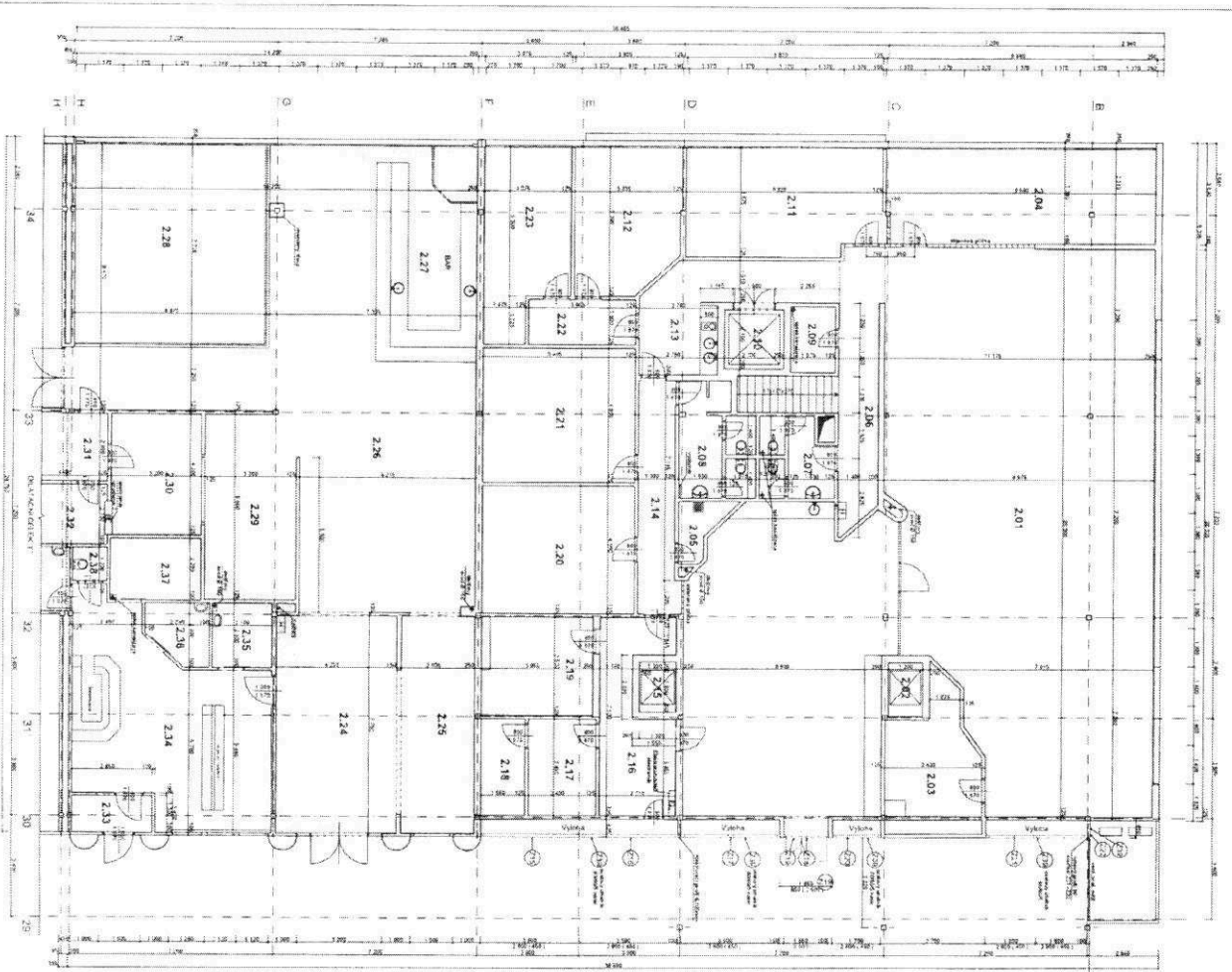
Příloha č. 2

Drobné opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, které jsou součástí pronajatého prostoru a ve vlastnictví pronajímatele:

- a) lokální opravy jednotlivých vrchních částí podlah, lokální opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy a výměny zámků, kování, klik oken a dveří
- c) lokální opravy rolet a žaluzií,
- d) výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, tlačítek domácích telefonů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, krytů světel. Netýká se zařízení elektronického zabezpečovacího systému a elektrické požární signalizace, které jsou v majetku pronajímatele.
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy baterií, výtokových ventilů, splachovačů, pisoárů, opravy ventilů ústředního vytápění -týká se výměny těsnění, případně výměny dílčích částí zařizovacích předmětů. Opravy odpadů v prostoru zajišťuje nájemce, opravy odpadů ve zdi zajišťuje pronajímatel.
- f) u zařízení pro vytápění a ohřev vody – plynové, elektrické kotle, kamna na plyn a elektřinu, ohřívače vody na plyn a elektřinu -je nájemce povinen provádět pravidelné servisní prohlídky a opravy odbornou servisní firmou. V případě nutnosti výměny komponentů nebo dílů uvedených zařízení, zajistí toto pronajímatel na základě písemného doporučení servisního technika.
- g) u zařízení vzduchotechniky a klimatizace je nájemce povinen provádět pravidelný servis a údržbu zařízení včetně zajišťování oprav v rozsahu výměny filtrů, doplnění chladiva a zajištění provádění odborných prohlídek, pokud nedojde k jiné dohodě s pronajímatelem. V případě výskytu jiné závady na zařízení je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli.
- h) čištění lapáků tuků včetně zajišťování odběrů vzorku odpadních vod vypouštěných do kanalizace v souladu s provozním řádem lapáku tuku. Jedno vyhotovení rozboru odpadních vod bude zasíláno na vědomí odboru bytového a ostatního hospodářství.
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození

Zpracovala: Ing. Gálová Věra

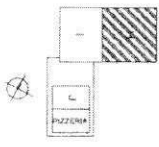
97



LEGENDA MATERIÁL

PROJEKT	OBJEKT	ČÍSLO	POZEMEK
2.01	2.02	2.03	2.04
2.05	2.06	2.07	2.08
2.09	2.10	2.11	2.12
2.13	2.14	2.15	2.16
2.17	2.18	2.19	2.20
2.21	2.22	2.23	2.24
2.25	2.26	2.27	2.28
2.29	2.30	2.31	2.32
2.33	2.34	2.35	2.36

ÚRADNÝ VÝKRES
 Dĺžka: 1:100
 Šírka: 1:100
 Dátum: 11.11.2011
 Projektant: POEL spol. s r.o.
 Objaviteľ: STAVOPROJEKT
 Objekt: Dĺžka 1:100
 Číslo: 11
 Miesto: Bratislava
 Druh: Projekt
 Dátum: 11.11.2011
 Projektant: POEL spol. s r.o.
 Objaviteľ: STAVOPROJEKT
 Objekt: Dĺžka 1:100
 Číslo: 11
 Miesto: Bratislava
 Druh: Projekt
 Dátum: 11.11.2011



907

