

Příloha č. 1 ke smlouvě č. 080/2017/OBH

Smlouva č./..../....

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

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

VONO SPORT s.r.o.

29. dubna 259/33, Výškovice, 700 30 Ostrava

zastoupený Bc. Lukášem Novotným, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 20797

IČ: 25838911

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

Čl.I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. st. 1031 zast. plocha a nádvoří v k. ú. Výškovice u Ostravy, jehož součástí je budova č. p. 259, objekt občanské vybavenosti, na ulici 29. dubna č. o. 33 v Ostravě-Výškovicích, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena Městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).

Čl.II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží budovy č.p. 259 na ul. 29. dubna č. or. 33 v Ostravě –Výškovicích, o výměře 114,93 m², za účelem užívání jako výrobní sportovních potřeb.
2. Předmět nájmu je blíže specifikován v příloze č. 3 – „Půdorysné schéma“. Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1 – „Výpočtový list“, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem užívání jako výrobní sportovních potřeb a nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, 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. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi z nájmu.

Čl.III. Doba trvání nájmu

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.
2. 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.

Čl.IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 4342/104, ze dne 16. 3. 2017 ve výši **586 Kč/m²/rok, za prostory o výměře 114,93 m²** (tj. 67 349,- Kč/rok po zaokrouhlení, s účelem užívání jako výrobní sportovních potřeb, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).

Nájemce je povinen uhradit nájemné takto:

- a) Za období ode dne účinnosti tohoto dodatku do posledního dne příslušného 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.

Nájemné za období od do činí částku bez DPH.

b) od čtvrtletí následujícího po uplynutí období dle odst. 1 písmene a) tohoto článku.

nájemné za I. – III. čtvrtletí

16 837,- Kč/čtvrtletí

nájemné za IV. čtvrtletí

16 838,- Kč

(dále souhrnně jen „nájemné“)

2. Při vzniku přeplatku nebo nedoplatku na ročním nájemném se postupuje dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy.

- a) Nájemné za pronajaté prostory dle ustanovení odst. 1 je splatné na účet pronajímatele č. 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400580, čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 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 je účinné od prvního kalendářního dne příslušného kalendářního roku.
- d) Nájemné bude dle ustanovení odstavce 2. písmene b) a c) navýšeno nejdříve kalendářní rok po uzavření této nájemní smlouvy.
- e) Úhradu rozdílu nájemného, od účinnosti zvýšení dle písmene d) tohoto odstavce a oznámení o zvýšení nájemného nájemci, provede nájemce spolu s nejbližší splatným nájemným.

3. Úhrada za služby související s užíváním prostoru se sjednává takto:

ÚT a TUV: Nájemce je povinen hradit čtvrtletně zálohové platby za vytápění a dodávku TUV uvedené v „platebním kalendáři“ (příloha č. 4), který je nedílnou součástí této smlouvy. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV, zúčtování záloh a konečné vyúčtování provede pronajímatel vždy do 30. dubna následujícího roku na základě faktury vystavené dodavatelem tepla a TUV. Vyúčtování bude provedeno v souladu s platnou legislativou.

Vodné a stočné: Vodné a stočné bude fakturováno 1x ročně pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh na neuhrazené faktuře bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

Elektrická energie: Elektrická energie bude fakturována 1x ročně pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh na neuhrazené faktuře bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

Plyn: Plyn bude fakturován 1x ročně pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh na neuhrazené faktuře bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

čl.V. Skončení nájmu

1. Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit:

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

kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi. 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 zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
3. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k 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.
5. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

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. II. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
4. 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 nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
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 pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.

6. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. 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.

7. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.
8. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:
- 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 plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
9. Nájemce je povinen strpět úpravu prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
10. 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., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
11. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, plynoinstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.
12. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasících přístrojů.
13. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
14. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) 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.
15. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
16. 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.
- 17.** 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 za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
- 18.** Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 19.** Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá 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 vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
- 20.** 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 prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 21.** 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. VII. Závěrečná ustanovení

- 1.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy č. 080/2017/OBH a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 2.** Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 3.** Neplatnost či neúčinnost kterékoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
- 4.** Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními 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 souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- 7.** Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, a to včetně všech případných příloh a dodatků, v centrálním registru smluv, zřízeném dle zákona číslo 340/2015 Sb.,

zákon o registru smluv, je-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dáno tím to zákonem. Registr smluv je trvale veřejně přístupný a obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

8. O pronájmu prostor v budově č. p. 259 na ulici 29. dubna č. o. 33 v Ostravě-Výškovicích o výměře 114,93 m², panu Bc. Lukáši Novotnému, za účelem užívání jako výrobní sportovních potřeb, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 586 Kč/m²/rok rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 16. 3. 2017 č. usnesení 4342/104.
9. 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 v době od 07.02.2017 do 23.02.2017 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 26.01.2017 pod číslem usnesení 4085/99.

Souhrn příloh:

příloha č. 1 – výpočtový list

příloha č. 2 – věcné vymezení drobných úprav

příloha č. 3 – půdorysné schéma

příloha č. 4 – platební kalendář

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Lukáš Novotný
jednatel