

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

2/b/014/424/05

Pronajímatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih  
Horní 3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka  
zastoupen starostou  
Mgr. Otakarem Veřovským  
IČO: 008 454 51  
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520-761/0100  
var.symbol: 8085000822

Nájemce: PAMAX MORAVA s.r.o.  
se sídlem Ruská 2903/68A, Ostrava - Vítkovice  
zastoupena jednatelem Martinem Klímou  
IČ: 26851407  
Bank.spojení:

u z a v í r a j í

nájemní smlouvu podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

## I.

- (1) Pronajímatel má ve svém vlastnictví nemovitost - objekt na ulici Výškovická č.or. 113, č. pop. 2651 v Ostravě - Zábřehu, která byla na základě OZV č. 11/2000 - Statut města Ostravy svěřena Městskému obvodu Ostrava - Jih.
- (2) Pronájem nebytových prostor byl schválen na schůzi Rady městského obvodu Ostrava - Jih dne 2.6.2005, pod č. usn. 3444/53.
- (3) Záměr na pronájem nebytových prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce pronajímatele, tj. v době od 17.12.2004 do 3.1.2005.

## II.

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory v objektu kina Luna na ulici Výškovická čp. 2651 v Ostravě - Zábřehu o celkové výměře 515,10 m<sup>2</sup> specifikované ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování restaurační činnosti.
- (2) Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav je uveden v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.
- (3) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením.

## III.

Nájem nebytových prostor se sjednává s účinností od 1.8.2005 na dobu neurčitou a může být skončen dohodou stran nebo výpovědí danou písemně pronají- matelem nebo nájemcem. Výpovědní lhůta je tříměsíční a její běh počíná prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.

IV.

(1) Za nájem nebytových prostor se sjednává toto nájemné:

roční nájemné za 1 m <sup>2</sup> podl.plochy (hlavní prostory)	800,-- Kč
roční nájemné za 1 m <sup>2</sup> podl.plochy (vedlejší prost.)	500,-- Kč
roční nájemné c e l k e m.....	329.250,-- Kč
čtvrtletní nájemné .....	83.312,50 Kč
=====	

- Nájemné za nebytové prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
- Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn 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. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu.
- Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.
- Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku druhého kalendářního roku nájmu.
- Po dobu provádění stavebních úprav, nejdéle však po dobu čtyř měsíců od účinnosti nájemní smlouvy, se promíjí hrazení nájemného za pronájem nebytových prostor. Termín ukončení stavebních prací v nebytových prostorách je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli do sedmi dnů po jejich dokončení.

(2) Úplaty za služby související s užíváním nebytového prostoru se sjednávají takto:

- Povinnost fakturovat a provádět vyúčtování za dodávky energií přechází na příspěvkovou organizaci Kulturní zařízení Ostrava - Jih (dále KZOJ).

Název organizace: Kulturní zařízení Ostrava - Jih, příspěvková organizace

Adresa: Dr. Martíňka 1439/4, Ostrava - Hrabůvka

Zastoupená: Mgr. Darinou Daňkovou, ředitelkou

IČ: 73184560

Bankovní spojení: Komerční banka Ostrava, pobočka Ostrava - Hrabůvka

Číslo účtu: 0000941621460207/0100

- Náklady na vytápění budou KZOJ účtovány na základě faktur od dodavatele těchto energií a to v závislosti na velikosti níže uvedené vytápěné plochy:  
započitatelná vytápěná podlahová plocha: 537,75 m<sup>2</sup>

- KZOJ bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění. Faktura bude KZOJ vystavena v průběhu druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Vyúčtování nákladů bude provádět KZOJ dle platných právních předpisů, a to nejméně jednou ročně a nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Z mimořádných důvodů stanovených dodavatelem tepelné energie může být vyúčtování provedeno v průběhu kalendářního roku. Dodávka TUV pro objekt není zajištěna. Úhradu faktur za vytápění bude nájemce provádět převodem na bankovní účet KZOJ.
- c) Náklady za spotřebu vody, vodného a stočného budou nájemci refakturovány KZOJ čtvrtletně, na základě spotřeby naměřené podružným vodoměrem a s použitím platné ceny vodného a stočného. Odečet podružného vodoměru bude provádět zaměstnanec KZOJ. Správnost takto zjištěného stavu stvrdí nájemce nebo jím pověřený zástupce svým podpisem. Faktura bude vystavena v následujícím prvním měsíci po skončení daného čtvrtletí.
- d) Nájemce je povinen přihlásit se k odběru elektrické energie u dodavatele této energie jako samostatný odběratel.

#### V.

- (1) Nájemce je povinen zajistit provádění preventivních prohlídek ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zák.č. 133/85 Sb., vyhláškou MV ČR č.246/2001 Sb.a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci.
- (2) Dále nájemce bude zabezpečovat a hradit provádění revizí a kontrol vč. porevizních oprav vyhrazených technických zařízení, tj. elektroinstalace, hasících přístrojů, hydrantu, rozvodu plynu, výtahu a komínu, s výjimkou hromosvodů v pronajatém nebytovém prostoru. Revize je nájemce povinen předkládat odboru bytového a ostatního hospodářství ÚMOB Ostrava - Jih. Důsledky z neplnění tohoto ustanovení budou uplatněny vůči nájemci.
- (3) Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.

#### VI.

- (1) Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení.
- (2) 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, aby tak bylo zabráněno případným škodám.
- (3) Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen udržovat pořádek na veřejném prostranství kolem pronajatých prostor, v zimním období odhrabávání sněhu a posyp.

#### VII.

- (1) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
- (2) Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové 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, a to v den ukončení nájemního vztahu.

- (3) Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

#### VIII.

##### Další ujednání:

- (1) Pojištění majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady.
- (2) Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé zcizením a škody způsobené třetí osobou.
- (3) Nájemce bude realizovat úklid pronajatých prostor vlastním nákladem.
- (4) V souladu s vyhláškou Města Ostravy č. 9/2002 a předpisů navazujících, je nájemce povinen, pokud produkuje odpad:
  - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování domovního odpadu /DO/
  - b) písemně si objednat odvoz DO, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu DO a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
  - c) vzniklý DO a jeho separované části ukládat do, k tomuto účelu určených nádob.
- (5) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude nájemce déle než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
- (6) Pronajímatel souhlasí s provedením stavebních prací v rozsahu: výměna elektroinstalace, oprava sociálních zařízení a vybudování zvukoizolační stěny. Vydává předběžný souhlas k započtení vložených nebytně nutných nákladů na stavební práce v rozsahu výše uvedeném, které povedou ke zhodnocení pronajaté nemovitosti, v nájemném.
- (7) Nájemce nebytových prostor nesmí svou činností a zejména hlukem z této činnosti vyplývajícím, omezovat provoz kina, promítání filmů, koncertních akcí a dalších činností kina. Hudební produkce je povolena až po 22.00 hod..
- (8) Nájemce na vlastní náklady zajistí vybudování zvukoizolační stěny mezi prostory kina a pronajatými nebytovými prostory.

#### IX.

- (1) Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě.
- (2) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- (3) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

V Ostravě dne 19-07-2005

Pronajímatel:

Nájemce: