

Nájemní smlouva

8/032/25/14

Pronajímatel: Statutární město Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka
zastoupen starostou Mgr. Karlem Sibinským
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Ostrava
číslo účtu: 19-1520761/0100
variabilní symbol 8610 400 559

dále jen pronajímatel

Nájemce: Cirkus trochu jinak
Hlavní 34
742 85 Ostrava-Vřesina
IČ: 22878670
zastoupen předsedou spolku Václavem Pokorným

dále jen nájemce

u z a v í r a j í

smlouvu o nájmu prostor v souladu s ustanovením § 2201 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Předmět smlouvy

- 1.1 Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih je vlastníkem nemovité věci - pozemku p.č. st. 4591 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2948 občanská vybavenost v k.ú. Zábřeh nad Odrou, zapsáno na LV č. 3152, na ulici V Zálomu 1 v Ostravě-Zábřehu, která je na základě OZV č. 14/2013 - Statut města Ostravy, svěřená městskému obvodu Ostrava-Jih.
- 1.2 Usnesením Rady městského obvodu Ostrava - Jih č. 3985/80. ze dne 01.08.2013, byl schválen pronájem prostor v předmětné budově, a to dvoupodlažního pavilonu S1-Z s prostory a skladovacími prostory o výměře 589,39 m² a dvoupodlažního pavilonu KA-A se schodištěm a sociálním zázemím o výměře 282,46 m² (dále jen prostory), za účelem využití v oblasti školství a vzdělávání, kultury, volného času a sportu.
- 1.3 Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce pronajímatele, tj. v době od 11.07.2013 do 29.07.2013.
- 1.4 Změna účelu užívání prostor jako provozního zázemí artistického uskupení byla provedena a „Rozhodnutí č. 5/2014 - povolení změny užívání stavby“ bylo vydáno odborem výstavby a životního prostředí ÚMOB Ostrava-Jih dne 13.01.2014. Právní moci nabylo rozhodnutí dne 30.01.2014.

II. Účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné prostory za účelem využití jako provozního zázemí artistického uskupení.
- 2.2 Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- 2.3 Nájemce je oprávněn užívat prostor v souladu s jeho 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.
- 2.4 Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatého prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi nájemce.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájem předmětného prostoru, specifikovaného v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.
- 3.2 Nájemce může pouze 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.

IV. Nájemné a služby

Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor byla ustanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

4.1

| | |
|---|-------------------|
| roční nájemné za 1 m ² plochy (648,13 m ²) | 20 Kč bez DPH |
| roční nájemné za 1 m ² skladových prostor (223,72 m ²) | 10 Kč bez DPH |
| roční nájemné celkem | 15.200 Kč bez DPH |
| čtvrtletní nájemné | 3.800 Kč bez DPH |

Částka ve výši 2.533 Kč bez DPH, za období od 01.02.2014 do 31.03.2014 bude zaplacena společně s nájmem za II čtvrtletí. DUZP se sjednává dnem 01.05.2014.

- a) Nájemné za pronajaté prostory je splatné na účet pronajímatele 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 ve výši $\frac{1}{4}$ roční úplaty
- b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné 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. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu.
- c) Zvýšené nájemné o výši inflace za období před oznámením zvýšeného nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídajícího počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.

Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné nejdříve od roku 2015.

4.2 Úplaty za služby související s užíváním nebytového prostoru se sjednávají takto:

- a) **ÚT a TUV:** Pronajímatel bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění a dodávku TUV. Splatnost zálohy bude uvedena na faktuře. Výše zálohy bude upravena dle §3 vyhlášky č. 372/2001 Sb. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. Dojde-li ke změně nebo zrušení vyhlášky č. 372/2001 Sb., bude pronajímatel při fakturaci a vyúčtování postupovat v souladu s platnými právními předpisy.
- b) **Elektrická energie:** Elektrická energie bude fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se 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 fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

V.

Skončení nájmu

5.1 Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit

písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

písemnou výpovědí nájemce

písemnou výpovědí pronajímatele.

kdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď může být druhé straně

- předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití zmařil adresát.
- 5.2 V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby písemně, výpověď musí být vždy odůvodněná.
- 5.3 Vypovídána strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
- 5.4 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. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný zaměstnanec.
- 5.5 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

- 6.1 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 6.2 Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy.
- 6.3 Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, 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 a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
- 6.4 Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- 6.5 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.
- 6.6 Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.7 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 vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 2 této smlouvy.
- 6.8 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 pronajatém prostoru,
 - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
 - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
- 6.9 Nájemce je povinen strpět úpravu prostoru nebo budovy, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel.
- 6.10 Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.11 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., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
- 6.12 Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, hromosvodů a hydrantů v souladu s platnými normami.
- 6.13 Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
- 6.14 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 refakturovat nájemci.
- 6.15 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).
- 6.16 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
- 6.17 V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č. 9/2002 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.
- 6.18 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.
- 6.19 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 s písemným souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce.

- 6.20 Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést 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.
- 6.21 Nájemce odstraní v prostoru 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 prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 6.22 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.

VII.

Ostatní ujednání

- 7.1 Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
- 7.2 Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
- 7.3 Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě.
- 7.4 Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.04.2014.
- 7.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel tři vyhotovení.
- 7.6 Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Současně prohlašují, že nájemní smlouvu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

V Ostravě dne 16 -04- 2014

za pronajímatele
Mgr. Karel Sibinský - starosta

za nájemce
Václav Pokorný – předseda sdružení

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě

Nájemce: Cirkus trochu jinak, se sídlem Hlavní 34, 742 85 Ostrava - Vřesina, zastoupen
předsedou sdružení Václavem Pokorným, IČ: 22878670

Prostory: dvoupodlažní pavilony S1-Z a KA-A se skladovými prostory, schodištěm a sociálním
zázemím v budově č.p. 2948, na ul. V Zálomu 1, Ostrava - Zábřeh, která se nachází na
pozemku p.č.st. 4591 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Zábřeh nad Odrou

Pavilon KA-A I. NP:

| | | |
|-----|------------|----------------------|
| 132 | hala | 82,34 m ² |
| 133 | schodiště | 34,06 m ² |
| 134 | předsíň WC | 4,32 m ² |
| 135 | WC | 2,49 m ² |
| 136 | předsíň WC | 2,16 m ² |
| 137 | WC | 2,25 m ² |
| 138 | předsíň WC | 2,87 m ² |
| 139 | WC | 2,29 m ² |
| 140 | úklid | 8,33 m ² |

II. NP

| | | |
|-----|-----------|----------------------|
| 218 | hala | 82,34 m ² |
| 219 | schodiště | 34,06 m ² |
| 220 | umývárna | 16,62 m ² |
| 221 | sklad | 8,33 m ² |

Pavilon S1-Z I. NP:

| | | |
|-----|---------------------|----------------------|
| 101 | zádveří | 4,35 m ² |
| 102 | chodba | 11,21 m ² |
| 103 | kancelář | 12,47 m ² |
| 104 | sklad | 7,28 m ² |
| 105 | sklad | 2,31 m ² |
| 106 | sklad | 4,88 m ² |
| 107 | připojky | 4,95 m ² |
| 108 | sklad | 13,13 m ² |
| 109 | sklad | 12,59 m ² |
| 110 | úklid | 2,58 m ² |
| 111 | výtah | 3,24 m ² |
| 112 | manipulace | 9,73 m ² |
| 113 | předsíň WC | 2,19 m ² |
| 114 | WC | 1,73 m ² |
| 115 | sklad | 11,24 m ² |
| 116 | sklad itineráře | 12,18 m ² |
| 117 | strojovna | 9,43 m ² |
| 118 | sklad | 6,81 m ² |
| 119 | sklad | 2,42 m ² |
| 120 | sklad | 2,42 m ² |
| 125 | sklad | 19,32 m ² |
| 126 | sklad | 11,20 m ² |
| 127 | sklad | 13,99 m ² |
| 128 | chodba | 24,19 m ² |
| 129 | chodba | 10,18 m ² |
| 130 | sklad čist. prostř. | 6,21 m ² |
| 131 | vstup | 3,73 m ² |

II. NP

| | | |
|-----|----------------|-----------------------|
| 201 | hala | 150,46 m ² |
| 202 | sklad | 66,19 m ² |
| 203 | sklad | 17,82 m ² |
| 204 | sklad | 12,21 m ² |
| 205 | sklad | 15,71 m ² |
| 206 | sklad | 7,60 m ² |
| 207 | předsíň | 9,94 m ² |
| 208 | šatna personál | 18,97 m ² |
| 209 | předsíň | 4,94 m ² |
| 210 | předsíň WC | 2,90 m ² |
| 211 | WC | 1,34 m ² |
| 212 | úklid | 2,50 m ² |
| 213 | sklad | 12,45 m ² |
| 214 | VZT | 10,19 m ² |
| 215 | chodba | 13,06 m ² |
| 216 | schodiště | 13,87 m ² |
| 217 | výtah | 3,24 m ² |

CELKEM

871,85 m²

roční nájemné za 1 m² plochy (648,13 m²)

20 Kč/m²/rok bez DPH

roční nájemné za 1 m² skladové plochy (223,72 m²)

10 Kč/m²/rok bez DPH

roční nájemné celkem

15.200 Kč bez DPH

čtvrtletní nájemné

3.800 Kč bez DPH

Příloha č. 2 k nájemní smlouvě

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