

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č. NP/OM/2017/055

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Ivanem Rycheckým, vedoucím odboru majetkového, zmocněným k podpisu usnesením Rady
městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 4356/RMOB1014/67/14 ze dne 16. 1. 2014

IČ:	00845451
DIČ:	CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav:	xxxxx
Číslo účtu:	xxxxxxx
VS:	xxxxxxx

dále jen pronajímatel

a

Rami Oweis

xxxxxxxxx 708 00 Ostrava

IČ:	67696376
DIČ:	xxxx
Peněžní ústav:	xxxx
Číslo účtu:	xxxx
VS:	

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání (dále jen prostor) o celkové výměře 219,52 m², umístěný v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu č. p. 1795 ul. Tyršova č. or. 25, který je součástí pozemku parc. č. 718/12, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, po nájemci Šťastný šnek s. r. o., který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě oddělení správy majetku.
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 7. 7. 2017 do 25. 7. 2017 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 1878/RMOB1418/64/17 ze dne 29. 6. 2017.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou na základě usnesení rady č. 2404/RMOB1418/74/17 ze dne 30. 11. 2017 nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově v celkové výměře 219,52 m² sestávající z těchto místností:

<u>místnosti:</u>	<u>plocha v m²</u>
restaurace	78,44
sklad + kuchyň	30,24
chodba	78,93
soc. zařízení	31,91

na dobu:
neurčitou od 1. 1. 2018

2. Účelem nájmu je restaurace – pizzerie, italská kuchyně.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo 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. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby
5. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Tato činnost je zapsána v obchodním rejstříku.

čl. III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.

2. Shora uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Jakákoliv změna pronajatého prostoru (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednáán samostatnou písemnou dohodou
4. K technickému zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám. Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu ze dne _____.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování prostoru dle pravidel PRA 2017-01 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů, které nejsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
9. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
10. Nájemce se zavazuje:
 - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů a to v každém ročním období
 - b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - c. pronajaté prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností,
 - d. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
 - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor.
11. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.
Nájemce se zavazuje zejména:
 - a. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinností vyplývajících z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
 - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
 - c. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
 - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení

dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,

- e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.

13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

Čl. IV.

Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Roční nájemné za užívání pronajatých prostor činí	250 253 Kč.
Měsíční nájemné činí	20 854 Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem	5 000 Kč.
Měsíční pronájem inventáře dle evidenčního listu činí celkem	102 Kč.
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	25 956 Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí v měsíčních splátkách/platbách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, var. symbol xxxxxxxxxxxx.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
3. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v pravidlech PRA 2016-01 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.
4. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. V.

Skončení nájmu

Doba neurčitá

1. Nájem na dobu neurčitou má pronajímatel i nájemce právo vypovědět písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení

výpovědi. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod (např. je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru), je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2. Ohrozí-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
3. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Za každý den prodlení s předáním prostoru se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% sjednaného měsíčního nájemného za den.

Čl. VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 2. měsíc trvání nájemního vztahu bude oproti čl. IV. odst. 1 této smlouvy nájemné činit 100 Kč na m² za rok, tzn. 1 829 Kč za pronajatý prostor za měsíc.
2. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
3. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědi ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu umístění a provozování výherních hracích přístrojů a jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy.
6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností, pronajímatel má v tomto případě právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době.
7. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1. 1. 2018, ne však dříve však zveřejněním v centrálním registru smluv. Povinnost zveřejnit smlouvu v centrálním registru smluv je povinností pronajímatele, smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako Obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebo jiných zákonů.
2. Změnu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 2 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
5. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.

Příloha: pravidla PRA 2017-01
 výpis z obchodního rejstříku
 výpočtový list
 předávací protokol NP

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 11.12.2017

Místo: Ostrava

Ivan Rychecký
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce

Datum: 13.12.2017

Místo: Ostrava

Rami Oweis