

Nájemní smlouva

o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
zastoupené Ing. Petrou Bernfeldovou, starostkou

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
Číslo účtu: 19-923761/0100, KS 0308 VS 8600200636

dále jen „pronajímatel“

a

Zajíček, 


IČ: 706 13 800

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl. I. Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření. Změny údajů se strany zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

čl. II. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 3487/1 ostatní plocha, ostatní komunikace v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3000 uvedeného katastrálního území. Podle čl. 9 odst.(1) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz tento pozemek svěřen.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část pozemku parc. č. 3487/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 135 m² (6 x 22,5 m) v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále též jen „*předmět nájmu*“). Pronajímaná část pozemku je vyznačena ve snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat výhradně jen pro dohodnutý účel, kterým je umístění a provozování zahrádky u restauračního zařízení vč. objektu zázemí o půdorysném rozměru 6 x 2,8 m.
4. Restauracní zahrádkou se pro účely této smlouvy rozumí místo mimo kolaudovanou provozovnu, na kterém se uskutečňuje prodej v rámci živnosti „hostinská činnost“, popř. jiných živností, v jejichž rámci lze připravovat a prodávat pokrmy a nápoje k bezprostřední spotřebě v provozovně, které funkčně souvisí s provozovnou určenou k tomuto účelu kolaudačním rozhodnutím podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce je oprávněn umístit a provozovat restauracní zahrádku vč. objektu zázemí na předmětu nájmu v období od 1.4. do 31.10. každého kalendářního roku v době účinnosti této smlouvy. Jestliže se nájemce rozhodne provozovat restauracní zahrádku jen po část stanoveného období, nezakládá mu toto jeho rozhodnutí nárok na slevu ze sjednaného nájemného.

čl. III. Doba nájmu a jeho ukončení

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva může být vypovězena kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu.

4. Výpovědní doba začne běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se písemnost považuje za doručenou, byla-li doručována poštou na adresu nájemce uvedenou v této nájemní smlouvě nebo pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že nájemce její doručení odmítne nebo jinak znemožní. Jako den doručení se v tomto případě považuje den odmítnutí zásilky.
5. V případě, že nájemce bude předmět nájmu užívat nad rámec období sjednaného v čl. II. odst. 5. této nájemní smlouvy, tj. umístí restaurační zahrádku vč. objektu zázemí před 1.4. nebo odstraní restaurační zahrádku vč. objektu později než 31.10. běžného kalendářního roku, smluvní strany se dohodly, že se jedná o hrubé porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

čl. IV. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v období od 1.4. do 31.10. každého kalendářního roku v době účinnosti této smlouvy a za to se zavazuje platit nájemné ve výši 104.125,- Kč/rok (slovy: stočtyřítisícetdvacetpět korun českých).
2. Nájemné je splatné do 15. 2. běžného kalendářního roku.
3. Alikvotní část nájemného za kalendářní rok, v němž je tato smlouva uzavírána, je splatná do 30-ti dnů od data uzavření smlouvy.
4. Alikvotní část nájemného a roční nájemné bude nájemcem hrazeno na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájem skončí před 31. 10. běžného kalendářního roku, je pronajímatel povinen vrátit přeplatek nájemného na účet nájemce do 30 dnů od ukončení nájemní smlouvy.
6. Pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit občanskoprávní úroky z prodlení odpovídající výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o osm procentních bodů.
7. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeným plněním od DPH.

čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu jen k účelu vymezenému v této smlouvě;
 - b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;

- c) stavební a stavebně-technické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami nenahrazuje rozhodnutí příslušných orgánů, pokud by jich bylo třeba k prováděným úpravám podle zvláštních předpisů;
- d) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu trvání nájmu a provádět vlastním nákladem údržbu, čistotu a pořádek, včetně odklizení sněhu a náledí;
- e) zajistit na svůj náklad dostatek vhodných nádob v prostoru restaurační zahrádky pro cigaretové nedopalky a pravidelně zajišťovat jejich úklid;
- f) není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo umožnit jeho užívání třetí osobě či osobám;
- g) odpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu;
- h) vyklidit předmět nájmu nebo jeho část v případě mimořádných událostí např. havárie inženýrských sítí apod. nebo na základě rozhodnutí pronajímatele provést opravu, úpravu či rekonstrukci předmětu nájmu nebo jeho částí na nezbytně nutnou dobu. Pronajímatel je povinen informovat nájemce nejméně 14 dní před plánovanou opravou, údržbou nebo rekonstrukcí, že má předmět nájmu nebo jeho část vyklidit;
- i) Odstranit restaurační zahrádku vč. objektu zázemí z předmětu nájmu v období od 1.11. do 31.3. běžného kalendářního roku;
- j) zajistit na svůj náklad případné povolení nebo opatření k realizaci restaurační zahrádky vč. objektu zázemí pokud by jich bylo zapotřebí podle zvláštních předpisů (např. stavební zákon);
- k) zajistit, aby při provozu rest. zahrádky nedošlo k zamezení přísunu dešťové vody, a tím k omezení růstových funkcí dřevin v místě zahrádky;
- l) provoz restaurační zahrádky zabezpečit tak, že nesmí dojít k poškození okolních dřevin. V případě poškození nebo zničení dřeviny, je žadatel povinen uhradit veškeré náklady, spojené se zajištěním nové dřeviny a její výsadbou. Na kovový rošt, který chrání kořenový prostor dřeviny, se nesmí nic umísťovat. Jakýkoliv zásah do dřevin bude konzultován se správcem zeleně, kterým je odbor investic a místního hospodářství Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz;
- m) neumísťovat zdroje tepla (např. generátor, motorové agregáty apod.) ve vzdálenosti menší než 5 m od okraje průměru korun stromu;
- n) provoz restaurační zahrádky zabezpečit tak, že nesmí dojít k poškození městského mobiliáře nacházející se v blízkosti předmětu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací

protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2;

- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

čl. VI. Stanovení podmínek pro provozování restaurační zahrádky

1. „Restaurační zahrádka vč. objektu zázemí“ bude umístěna dle snímku, který je přílohou č. 1 této smlouvy, tj. mimo plochu přilehlou k budově, v níž nájemce provozuje provozovnu s hostinskou činností podle zvláštních právních předpisů. Její vzhled bude odpovídat vizualizaci „Radegastovna na náměstí – Ostrava“, která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
2. Maximální doba provozu „restaurační zahrádky vč. objektu zázemí“ bude od 8.00 hod. do 22.00 hod.
3. „Restaurační zahrádka vč. objektu zázemí“ bude v půdorysně ucelené ploše, v níž bude zahrnuta plocha pro zařízení, obsluhu a pohyb zákazníků.
4. „Restaurační zahrádka“ bude vybavena pouze stoly, židlemi, markýzou a kovovými samostojnými dílci. Konstrukce bude tvořena ocelovými sloupy, které budou kotveny do lavic ve střední části zahrádky, přičemž žádné z uvedených součástí vybavení nesmí být pevně spojeny s povrchem pozemní komunikace. Nohy stolů a židlí budou opatřeny podložkami tlumící hluk.
5. „Objekt zázemí“ bude umístěn v ploše předmětu nájmu. Bude obsahovat výčepní pult, zápultí, lednici a 2 dvouplášťové tanky. Boky, čelo a záda okolo tanků budou kryty sklem. Střední část před výčepem v době zavření bude kryta plným deskovým výklapem či sjížděcí bezpečnostní roletou. Střecha bude pultová, vyspádovaná dozadu a rovná atika bude kryt spád střechy. Napojení objektu zázemí na technickou infrastrukturu není předmětem této smlouvy a nájemce si potřebná napojení zajistí sám na své náklady.
6. „Restaurační zahrádka vč. objektu zázemí“ bude zabezpečena tak, aby nebyla narušena přirozená vodící linie nebo bude vytvořena vodící linie umělá pro chodce dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.
7. Bude zachována bezpečná a bezbariérová průchodnost chodníku nebo jiné navazující plochy pro pěší podélně mimo vymezenou plochu „restaurační zahrádky vč. objektu zázemí“ v šířce min. 1,5 m.
8. Provozování grilovacích a jiných výrobních zařízení mimo strojů a zařízení na výrobu zmrzliny a nápojů není na ploše „restaurační zahrádky“ umožněno.
9. „Restaurační zahrádka vč. objektu zázemí“ musí být umístěna tak, aby žádnou svou součástí neohrožovala plynulost a bezpečnost silničního provozu, aby byl zabezpečen bezpečný a bezkolizní průchod chodců a aby nebránila provádění údržby zpevněných ploch na přilehlém chodníku nebo ostatním navazujícím veřejném prostranství.

10. Při instalaci zařízení a součástí „restaurační zahrádky vč. objektu zázemí“ není povolen zásah do povrchu chodníku a souvisejících zpevněných ploch a nesmí dojít k jakémukoliv poškození povrchu pozemní komunikace ani jiných zařízení a součástí pozemních komunikací včetně silniční zeleně s tím, že jakékoliv jejich poškození je provozovatel (nájemce) povinen uvést do původního stavu neprodleně na své náklady a toto poškození a opravu správci pozemní komunikace ihned oznámit.
11. Na ploše restaurační zahrádky je zakázáno provozovat jakékoliv živé hudební či jiné vystoupení a dále je zakázáno na plochu restaurační zahrádky umísťovat jakékoli zařízení sloužící k produkci reprodukované hudby. V době provozu restaurační zahrádky nesmí hladina hluku při vstupu do přílehlé provozovny a v jejích částech přiléhajících k restaurační zahrádce překročit výši 70 dB.
12. „Restaurační zahrádka vč. objektu zázemí“ bude provozována na místní komunikaci. Nájemce je povinen opatřit si povolení silničního správního úřadu k jejímu umístění a provozování. Pro tyto účely tato nájemní smlouva nahrazuje souhlas vlastníka pozemní komunikace se zvláštním užitím místní komunikace, a to vždy na dobu jednoho roku. Před koncem této roční lhůty je nájemce povinen, v případě, že chce dále užívat místní komunikaci, požádat silniční správní úřad o opětovné vydání povolení ke zvláštnímu užívání místní komunikace, přičemž souhlas vlastníka pozemní komunikace s jejím užitím je udělen touto smlouvou opět na dobu jednoho roku. V případě, že nájemní vztah upravený touto smlouvou zanikne, lhotejně z jakého důvodu, zaniká ke dni jeho zániku i souhlas vlastníka pozemní komunikace.
13. Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel při kontrole podmínek uvedených v tomto článku této smlouvy zjistí, že některá z nich není nájemcem dodržována, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každou porušenou podmínku.

čl. VII. Povinnosti nájemce při ukončení nájmu

1. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, který nebrání jeho užívání, nejméně však ve stavu, v jakém byl pronajat před započítáním nájmu, tj. odstraní z předmětu nájmu veškeré vybavení restaurační zahrádky vč. objektu zázemí, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Při porušení povinnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý i započatý den prodlení s nepředáním části pozemku. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu do 14 dní od doby skončení nájmu, dohodly se smluvní strany na tom, že pronajímatel je oprávněn veškeré vybavení restaurační zahrádky vč. objektu zázemí z předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím třetí osoby vyklidit a náklady na vyklizení požadovat po nájemci.
3. Smluvní pokutu není nájemce povinen zaplatit, jestliže překážky pro předání předmětu nájmu po ukončení nájmu leží na straně pronajímatele.

čl. VIII. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že uzavřením této smlouvy není nahrazena povinnost k úhradě poplatku za užívání veřejného prostranství podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva nenahrazuje souhlas pronajímatele (vlastníka pozemku parc. č. 3487/1 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava) s umístěním a realizací přípojek technické infrastruktury ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pro potřebu objektu zázemí umístěného na předmětu nájmu.
3. Dodržování podmínek stanovených touto smlouvou bude za pronajímatele zajišťovat odbor investic a místního hospodářství.
4. Veškeré dodatky této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), podléhá tato smlouva zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabyde účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech (3) vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce jedno (1) vyhotovení.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

čl. IX. Doložka právního jednání

Pronajímatel potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.

1. Záměr statutárního města Ostrava, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz pronajmout předmět této smlouvy schválila Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 2445/RMOB1418/75/17 ze dne 14.12.2017.

2. Záměr pronajmout předmět této smlouvy byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněn na úřední desce obecního úřadu v době od 20.12.2017 do 8.1.2018 včetně pod č.1018 /17.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 2607/RMOB1418/78/18 ze dne 8.2.2018.

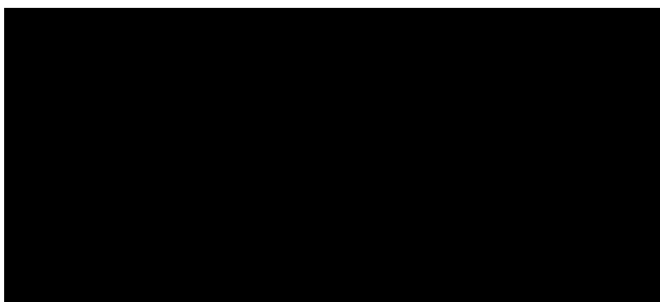
Přílohy:

1. snímek katastrální mapy
2. vizualizace – „Radegastovna na náměstí – Ostrava“
3. předávací protokol

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 7. 2. 2018

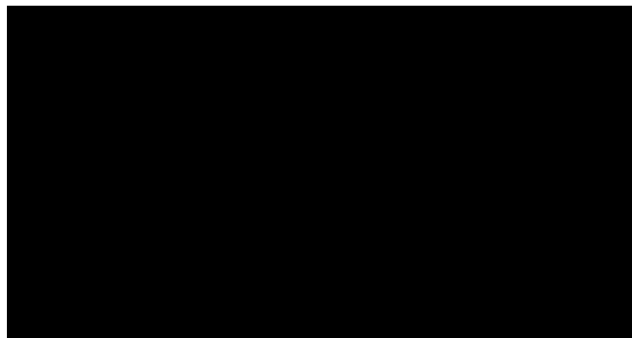
Místo: Ostrava



Za nájemce

Datum: 7. 2. 2018

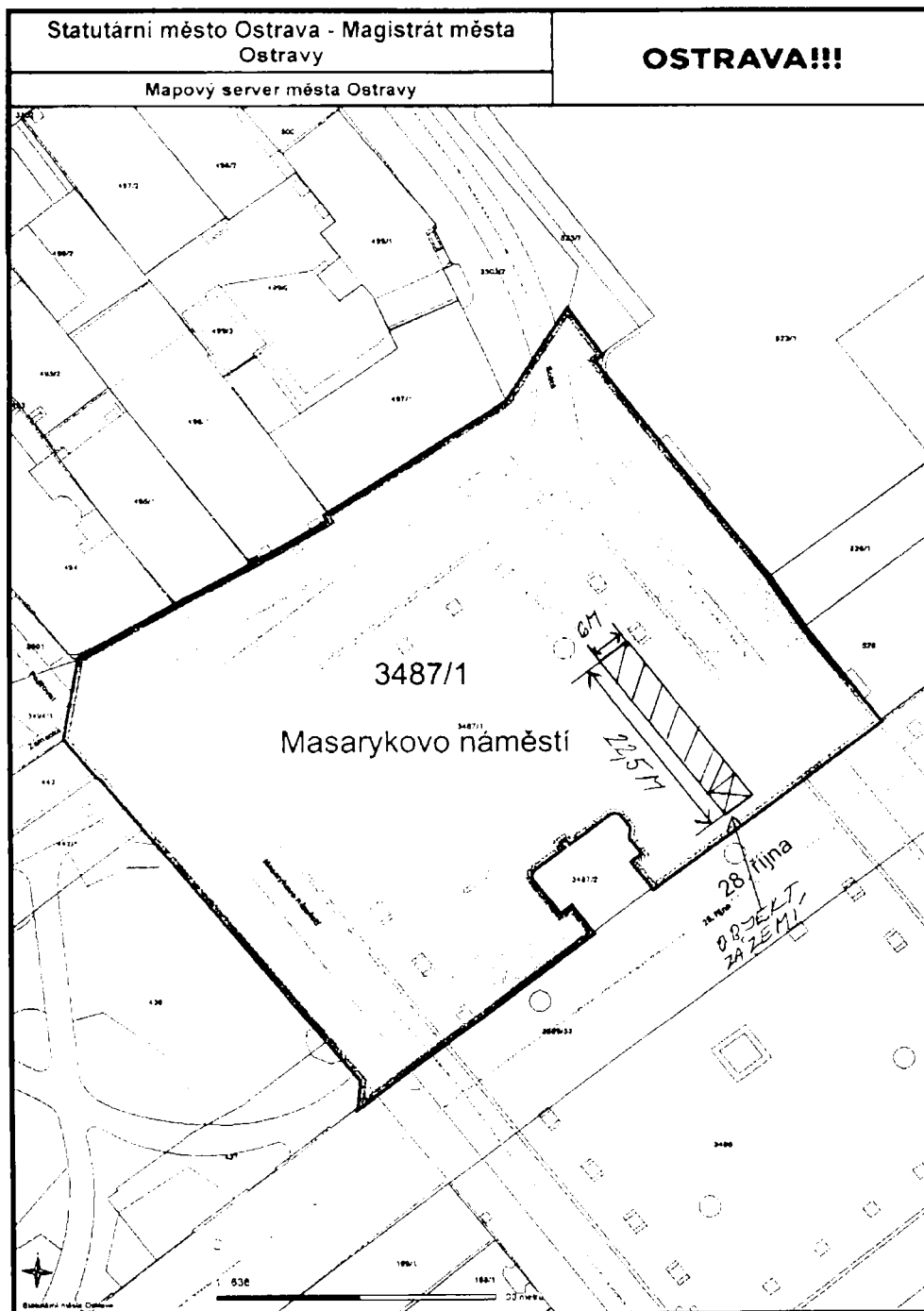
Místo: Ostrava



Příloha č. 1 - snímek katastrální mapy

Tisk

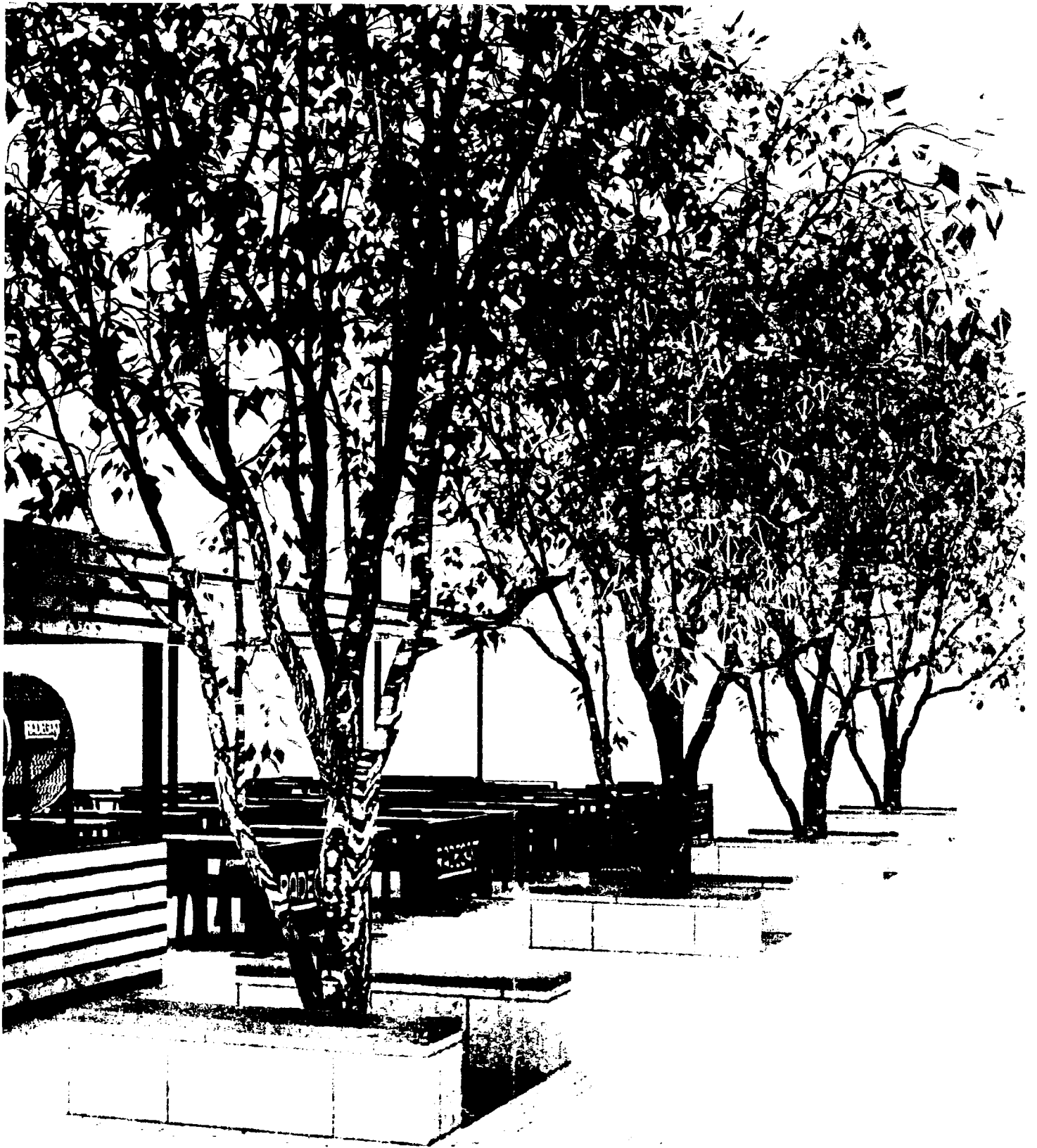
Stránka č. 1 z 1



<http://172.19.200.42/servlet/com.esri.esrimap.Esrimap?ServiceName=overview&Form...> 5.12.2017

Příloha č. 2 - vizualizace – „Radegastovna na náměstí – Ostrava“





NÁVRH
VIZUALIZACE

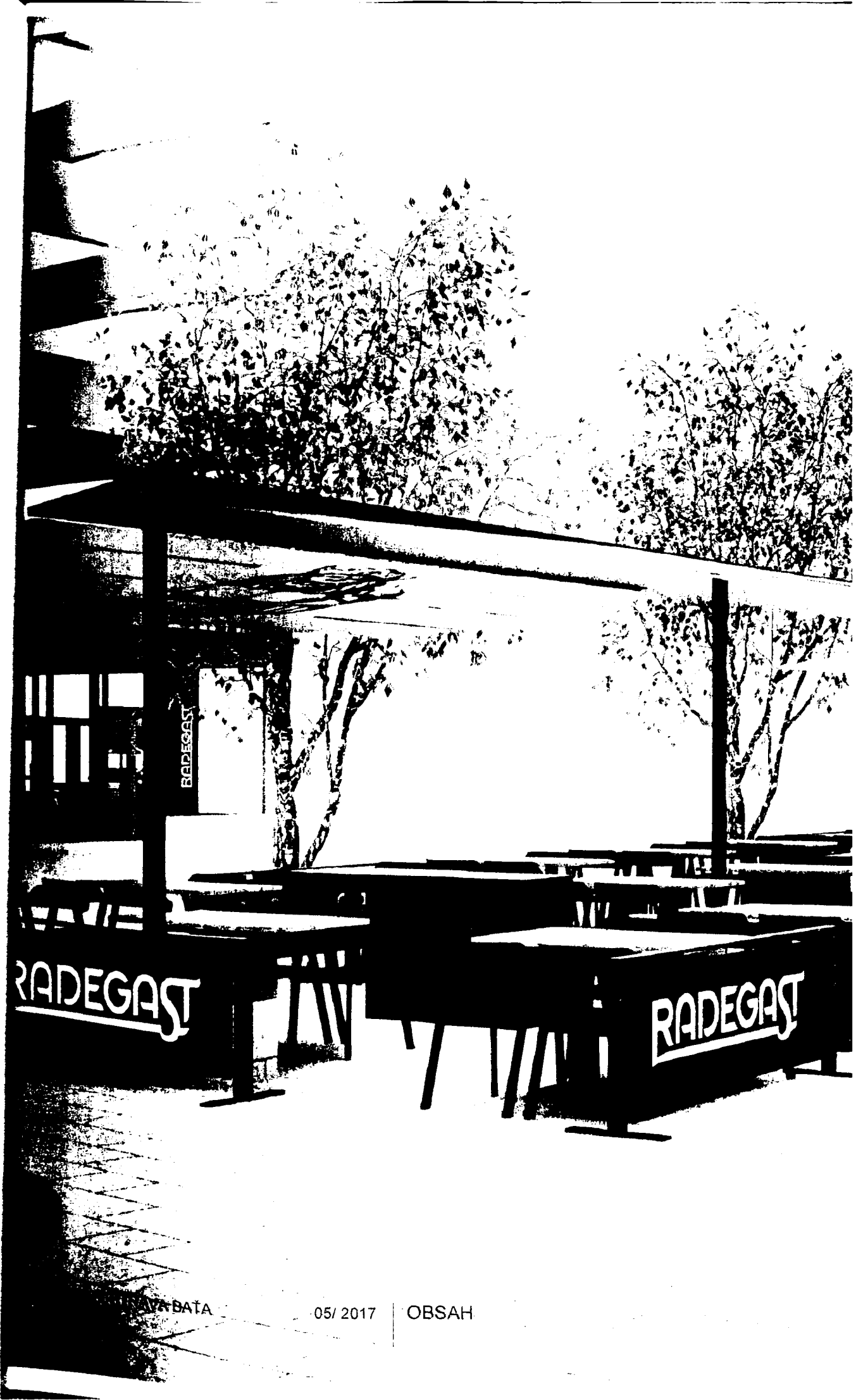
Č.VÝKR.

M.

ARCHITEKT

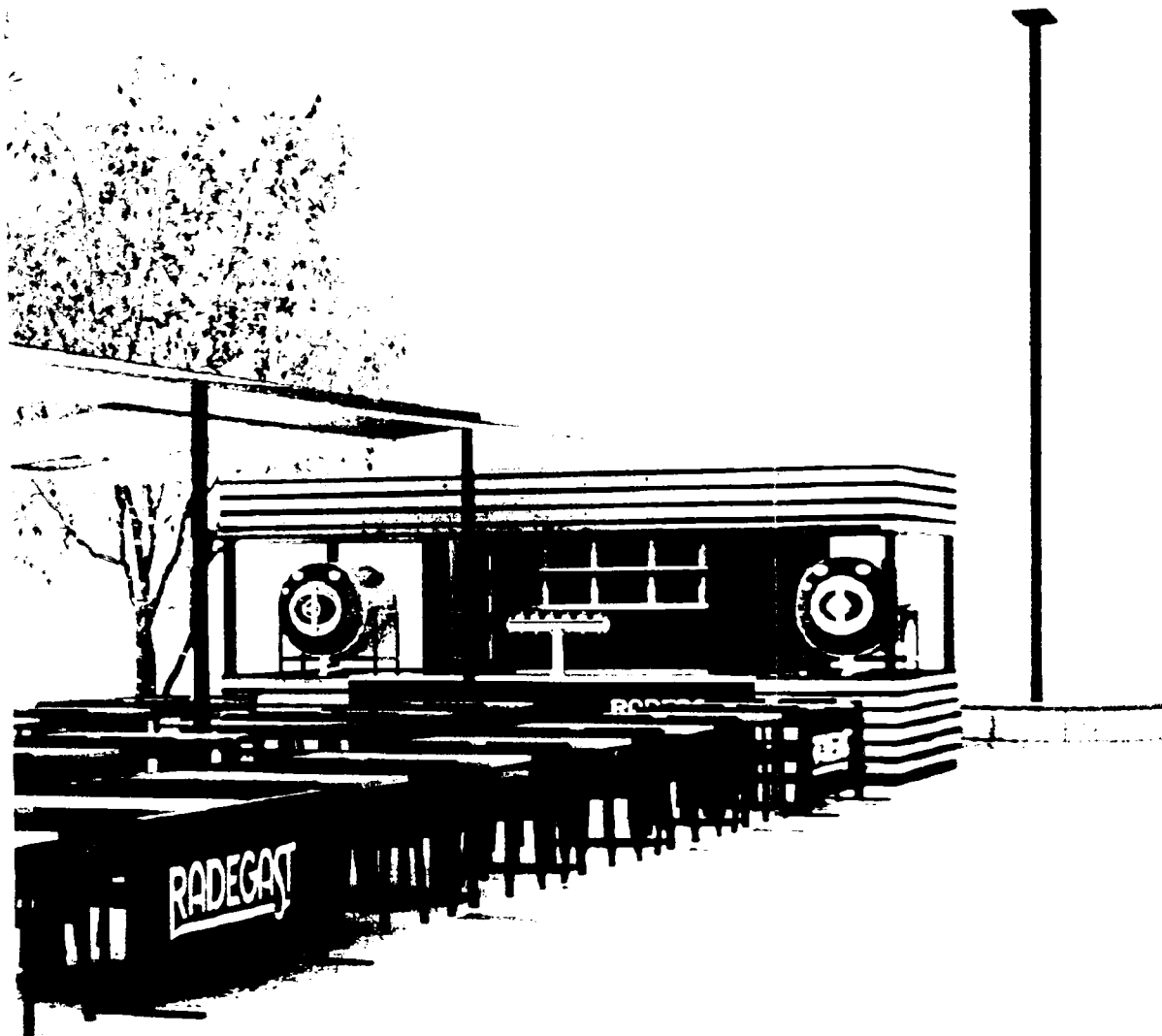
Ing.arch.Jan Bouček





RADEGAST

RADEGAST



NÁVRH
VIZUALIZACE

Č. VÝKR.

Ing. arch. Jan Bouček



B1 7

první
vodotrysk

střední
vodotrysk

VSTUP
HOSTE

A1

A1

VSTUP
HOSTE

VSTUP
HOSTE

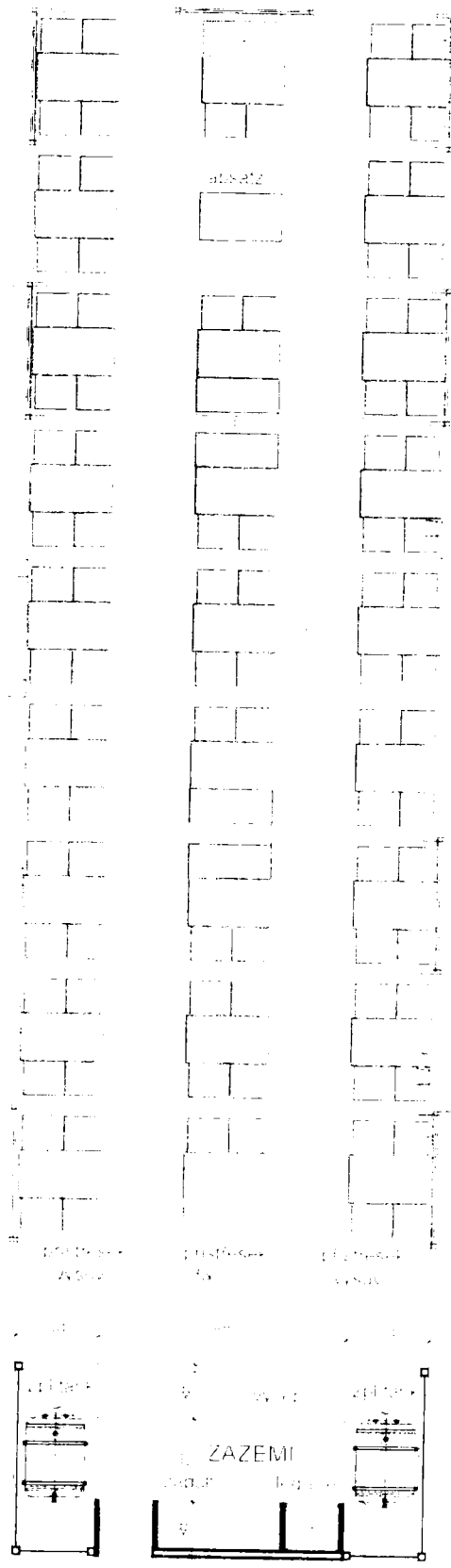
A3

A3

A2

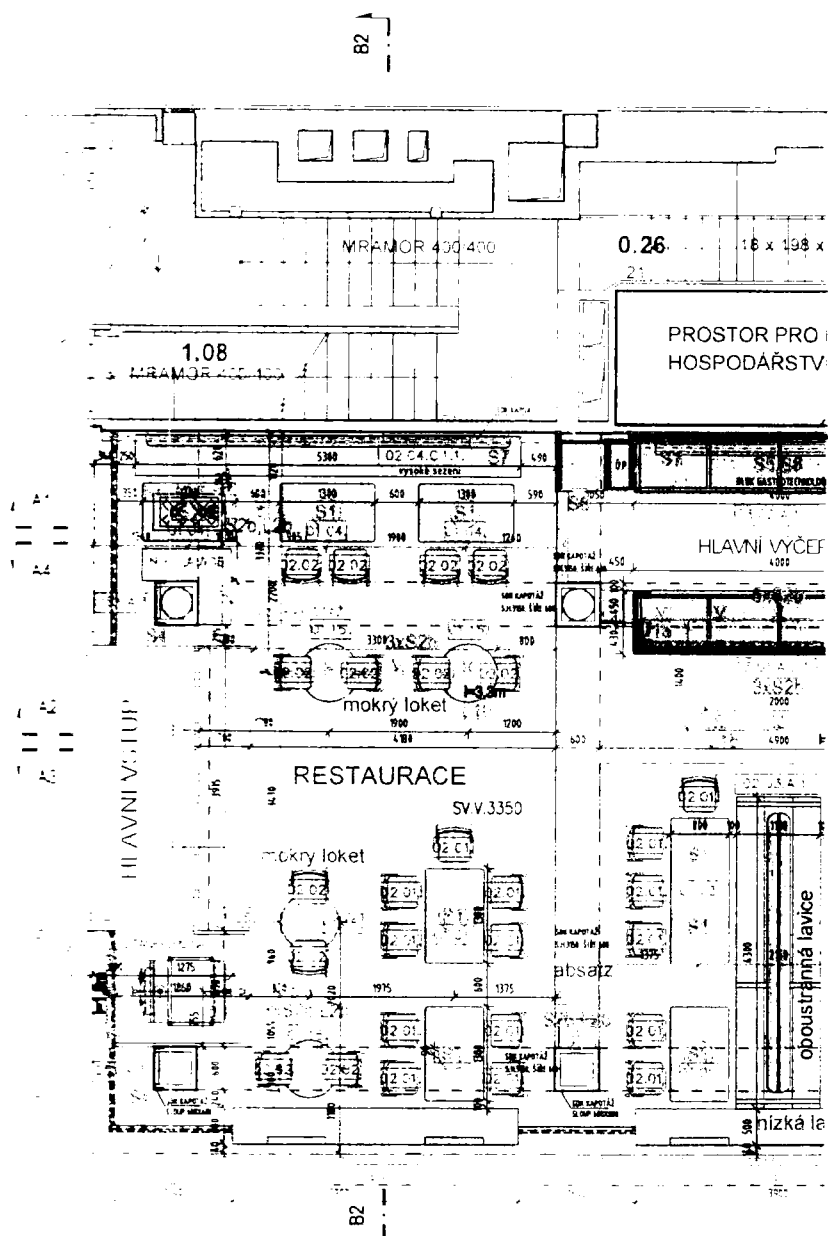
A2

B1



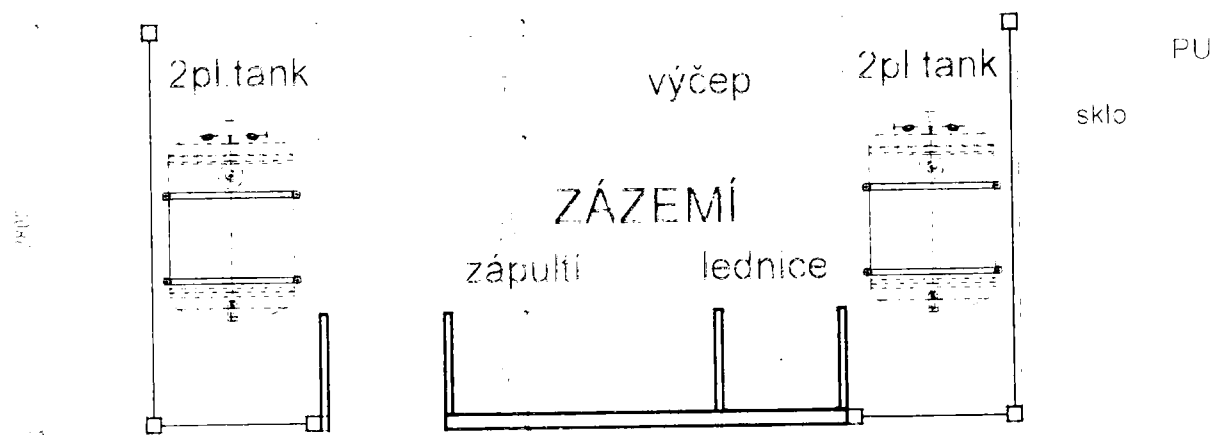
Stavební územní plán
na místě

PUE

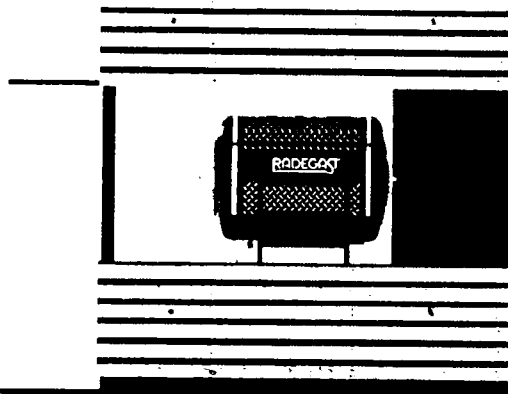




POHLED ZADNÍ A2



vstup
do zázemí



POHLED BOČNÍ B1

