

SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a pozemků č. 1/2018-NPP

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Městský obvod Martinov
Martinovská 3154/23, 723 00 Ostrava-Martinov

ROPEMA s.r.o.
Bulharská 5a/6085, 708 00 Ostrava-Poruba

Zastoupen: starostou městského obvodu
Karlem Cívínem

Zastoupen: jednatelem
Robertem Michalíkem

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s.

IČ: 28580567
DIČ: CZ28580567
Peněžní ústav: Fio banka

Číslo účtu: 

Číslo účtu: 

dále jen „pronajímatel“

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem:

- stavby občanské vybavenosti v ulici Na Svobodě, č. popisné 3139, č. orientační 1, v Ostravě – Martinově, která je součástí pozemku parc. č. 3376/1 k. ú. Martinov ve Slezsku
- hospodářské stavby bez č. popisného/ č. evidenčního v ulici Na Svobodě v Ostravě – Martinově, která je součástí pozemku parc. č. 3377/2 v k. ú. Martinov ve Slezsku
- pozemku parc. č. 3377/1 zahrada v k. ú. Martinov ve Slezsku

Vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 927 pro k. ú. Martinov ve Slezsku.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci:

- prostory sloužící k podnikání ve výše uvedeném domě č.p. 3139 o celkové výměře 381 m²
 - 1. patro - místnosti č. 2.01 - 2.13 138 m²
 - přízemí - místnosti č. 1.01 - 1.10 129 m²

sklep - místnosti č. 0.01 a 0.03	24 m ²
sklep - místnosti č. 0.02, 0.04 - 0.07	90 m ²

- prostor sloužící k podnikání ve výše uvedené hospodářské budově bez č.p./č.ev. o celkové výměře 43 m²
- pozemek parc. č. 3377/1 o celkové výměře 1.055 m²

3. Pronajaté prostory v budově č.p. 3139 budou využívány:

- patro - ubytovna s podmínkou zachování stávající ubytovací kapacity po dobu 3 let
- přízemí - provoz, bistra a venkovního výčepu spolu s provozním zázemím, s podmínkou zachovat stávající provoz bistra včetně venkovního posezení bez stavebních úprav po dobu 3 let
- sklepy - skladovací místnosti. Ostatní sklepní prostory jsou pronajaty za sníženou cenu k zachování provozu celé budovy (vytápění, rozvod vody atd.).

Prostory hospodářské budovy sloužící k podnikání se skládají z letního výčepu, přípravný výčepu a sociálního zařízení (WC ženy, WC muži a úklid).

Pronajatý pozemek bude využíván pro potřeby bistra a venkovního posezení, nájemce je povinen dodržovat podmínku pronajímatele, tj. ukončení provozu na těchto pozemcích denně max. ve 22.00 hodin a i do této doby dodržovat hlukové limity provozu tak, aby obyvatelé v okolní rodinné zástavbě nebyli vystavováni vyšší hlukové zátěži.

čl. II.

Výše a způsob úhrady nájemného

1. Nájemci se za pronájem prostor uvedených v článku I. odst. 2. stanovuje výše nájemného v souladu s usnesením Rady městského obvodu Martinov č. 936/64 ze dne 3. března 2014 a po dohodě takto:

1. patro	- místnosti č. 2.01 - 2.13	138 m ²
přízemí	- místnosti č. 1.01 - 1.10	129 m ²
sklep	- místnosti č. 0.01 a 0.03	24 m ²
hosp.budova	- celk. výměra.....	43 m ²

C e l k e m 334 m² x 660,-- Kč/m² /rok **220.440 Kč**

sklep - místnosti č. 0.02, 0.04 - 0.07.....90 m²

C e l k e m 90 m² x 55,-- Kč/m² /rok **4.950 Kč**

letní restaurační zahrádka 600 m² x 30,-- Kč/m² /rok **18.000,-- Kč**
dětské hřiště 455 m² x 10,-- Kč/m² /rok **4.550,-- Kč**

Celkem 22.550,-- Kč

Nájemné celkem 247.940,-- Kč

Měsíční splátka 20.661,70 Kč

2. K základnímu nájemnému pronajímaných prostor k podnikání bude účtována příslušná sazba DPH v souladu s § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, na základě vystavených faktur.
3. Úhrada nájemného bude nájemcem prováděna v měsíčních splátkách na daný měsíc vždy do 30. dne daného měsíce, a to převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele.
4. V případě prodloužení splatnosti nájemného se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
5. Smluvní strany se současně zavazují provést vždy pro každý následující rok úpravu nájemného o inflační nárůst dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu.
6. Veškeré energie, jakož i odvoz odpadu bude nájemce hradit přímo dodavatelům na základě vzájemných smluv.
7. Pronajímatel souhlasí s prováděním odpisů z technického zhodnocení budovy nájemcem, přičemž za výchozí účetní hodnotu je považována výsledná cena na základě smluv o dílo doložených fakturami včetně potvrzení o zaplacení, které budou tvořit dodatek k této smlouvě.

čl. III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva o nájmu pozemku a prostor sloužících k podnikání se uzavírá na dobu určitou 5 let s účinností od 1. května 2018.
2. Smlouvu lze vypovědět za podmínek stanovených § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smlouvu lze dále ukončit dohodou smluvních stran případně výpovědí s 3měsíční výpovědní dobou.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby (okamžité zrušení), a to v případě zvláště závažného porušení smlouvy nájemcem, pokud se již dříve dopustil porušení smlouvy, které s ním bylo projednáno.
5. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. V případě, že ve lhůtě dle odst. 1 nájemce nevyklidí pronajaté prostory, souhlasí nájemce s vyklizením prostorů pronajímatelem, a to na náklady a nebezpečí nájemce.
7. Právní jednání výpovědi se považuje za doručené dnem, kdy nájemce případně odmítne poštovní zásilku, resp. písemnou výpověď převzít, nebo posledním dnem úložní lhůty pošty, pokud zásilka nebude převzata v sídle či místě podnikání nájemce, zapsaném ve veřejném rejstříku, či příp. na adrese uvedené v záhlaví smlouvy pro nájemce.
8. Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, to znamená vylučují opětovné pokračování nájmu v případě, že nájemce užívá prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu prostory odevzdal.

Čl. IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen:

1. Řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné;
2. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; pokud bude na předmětu nájmu způsobena škoda, nahradit ji v případě zavinění v plném rozsahu.
3. Pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
4. Provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy na věci, k jejichž provedení nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele, tzn. drobné opravy vnitřního vybavení a příslušenství pronajatého prostoru v hodnotě do výše 8.000,- Kč za náklad na jednu opravu či výměnu (např. výměna žárovek, vodovodních kohoutků, opravy oken, dveří apod.); náklady spojené s udržováním čistoty pronajatého prostoru, malováním a opravou omítek, čištěním a údržbou podlah a oken.
5. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
6. Zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budovy, jejích součástí či příslušenství;
7. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních, hygienických, ekologických, požárních a ostatních právních předpisů a norem, vztahujících se k provozované činnosti;
8. Bez souhlasu pronajímatele neprovádět na budovách jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona, tzn. že veškeré úpravy a investice budou prováděny pouze na základě předchozího písemného požadavku nájemce a po schválení pronajímatelem;
9. Bez souhlasu pronajímatele neprovozovat hudební produkci v žádných vnitřních, ani venkovních prostorách.
10. Dodržovat požadavek zákazu pronajímatele k umístění světelné reklamy ve všech pronajatých prostorách.

Pronajímatel je povinen:

Předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání;

1. Provádět opravy budovy nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě, jsou-li tyto opravy nezbytné k řádnému užívání budovy nájemcem k účelu dohodnutému v této smlouvě;

V.

Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.

2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, nebude-li předem písemně dohodnuto jinak a s ohledem k obvyklému opotřebení.
3. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a o všech škodách způsobených druhé straně, a že spory vzniklé mezi nimi se budou přednostně řešit dohodou.

VI.

Doložka dle ust. § 41 zákona o obcích

1. Záměr SMO – MOb Martinov pronajmout prostory sloužící k podnikání vymezené v čl. I. odst. 2 byl schválen Radou městského obvodu Martinov dne 12. března 2018 usnesením č. 853/76.
2. Záměr SMO – MOb Martinov pronajmout prostory sloužící k podnikání vymezené v článku I. odst. 2 byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Martinov od 13. do 29. března 2018.
3. O uzavření nájemní smlouvy na prostory sloužící k podnikání vymezené v článku I. odst. 2 rozhodla Rada městského obvodu Martinov dne 9. dubna 2018 usnesením č. 865/78.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Skutečnosti, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně dalšími právními předpisy s ním souvisejícími.
2. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, která všechna mají platnost originálu, pronajímatel obdrží dva a nájemce rovněž dva stejnopisy. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze písemně, formou dodatku; tím není dotčeno ustanovení čl. II. odst. 4 této smlouvy (inflační doložka).
3. Smluvní strany se seznámily před podpisem smlouvy s jejím obsahem, tento schválily a prohlašují, že se shoduje se souhlasnými, svobodnými a vážnými projevy jejich vůle.
4. Na důkaz souhlasu s textem smlouvy připojují obě strany vlastnoruční podpisy.

Pronajímatel:

30-04-2018

Datum:

Místo: Ostrava - Martinov

Nájemce:

Datum: 24-05-2018

Místo: Ostrava - Martinov

Karel Cívín
starosta