

SMLOUVA O NÁJMU

prostoru služebního podnikání

kteřou uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupené Ing. Jiřím Hrabinou, náměstkem primátora

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED] KS 558, VS – 8500101218

(dále jen pronajímatel)

a

Jan Rádl, nar. [REDACTED] 1989

se sídlem: [REDACTED] Ostrava

IČO: 76585492

DIČ: CZ8911125971

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. 458 jehož součástí je budova č.p. 170 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory sloužící k podnikání v přízemí budovy č.p. 170, a to místnost č. 1 (kancelář) o výměře 33,68 m² a soc. zařízení + výloha o výměře 5,31 m² (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat. Spolu s výše uvedeným předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory v téže budově, a to spolu s ostatními jejich uživateli.
3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování maloobchodního prodeje sortimentu ovoce, zeleniny, ovocných šťáv a květin. Hlavní náplní činnosti nájemce a předmětem podnikání nájemce je velkoobchod a maloobchod.

III.

Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši **214.445,- Kč/rok**, tj. 5.500,- Kč/m²/rok.
Nájemné je v souladu s § 56 a) a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši **53.611,25 Kč** nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Poměrnou část nájemného od účinnosti smlouvy do konce příslušného čtvrtletí nájemce zaplatí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 20 dnů od uzavření této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se poměrné částky nájemného za příslušné čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávkou vody (vodné a stočné) v předmětu nájmu.
5. Smluvní strany se dohodly, že dodávka vody poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude pronajímatel nájemci fakturovat čtvrtletně podle skutečné spotřeby naměřené na podružném vodoměru.
6. Pronajímatel zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladů uvedených v odstavci 4 tohoto článku do 15 dnů po zaplacení těchto služeb dodavatelům. Nájemce uhradí náklady na něj připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1.1. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2015. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě
 - nájemce provede stavební úpravy
 - nájemce poruší ustanovení čl. VI. odst. 18 této smlouvy.

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději do 7 pracovních dnů od uzavření této smlouvy, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání pro, který byl pronajat.
3. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou uvedenou v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, předmětu nájmu jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH).
3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení pevně spojených s budovou, a to el. zařízení v domě i v předmětu nájmu.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
5. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně § 4 odst. 1 písmene a), a ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **bez zvýšeného požárního nebezpečí**.
6. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.
7. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
8. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a rovněž provádět kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení.
9. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
10. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce převezme od pronajímatele předmět nájmu nejpozději do 7 pracovních dnů od uzavření této smlouvy, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.

2. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a odvoz odpadu na vlastní náklady. Pronajímatel upřesní umístění nádoby na odpad při předání předmětu nájmu nájemci.
3. Nájemce je povinen přihlásit si odběr el. energie na své jméno a na svůj účet u dodavatele el. energie.
4. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy.
5. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.
Nájemce je dále povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu do částky 10.000,- Kč (bez DPH).
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
7. El. spotřebiče, pohyblivé přívody a přenosné el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem, a to odborem hospodářské správy.
8. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na ostatní zařízení ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 442 401 – vrátnice budovy Radnice města Ostravy).
9. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.

11. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržáním výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu. V rámci provozování činnosti v předmětu nájmu nájemce musí provést a pronajímateli doložit její začlenění do kategorie požárního nebezpečí v souladu s § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
12. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), jež jsou součástí předmětu nájmu a v majetku nájemce zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
13. V případě, že nájemce bude provozovat vlastní vyhrazená technická zařízení, jako jsou, tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, je povinen na vlastní náklady zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržáním předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
14. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
15. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
16. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá Jan Rádl.
17. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
18. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu v původním stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
19. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.



Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s vyslovenými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
4. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy nebo jim pověřený pracovník.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu.
6. Tato smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

Čl. IX.

Doložka

Doložka platnosti právního úkonu podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada města dne 12.11.2013 svým usnesením č. 8556/RM1014/112.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 12.11.2013 do 28.11.2013.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 25.3.2014 svým usnesením č. 9566/RM1014/125.

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec Ing. Jiří Hrabina
náměstek primátora

V Ostravě dne

.....
Jan Rádl