

VL.Č. 31/2018/08

## SMLOUVA O NÁJMU

**Pronajímatel:** Základní škola a mateřská škola Ostrava – Výškovice, Šeříková 33,  
příspěvková organizace  
Sídlo: Šeříková 682/33, Ostrava – Výškovice, 700 30  
IČ: 70631786  
evidovaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddílu Pr,  
vločka č.21  
bankovní spojení: KB Ostrava č.ú. 7717290297/0100  
zastoupena ředitelkou Mgr. Zuzanou Hranickou

**Nájemce:** Prokopovy dorty, s.r.o.  
sídlo: Tichá ev.č.26, 742 74  
IČ: 07092318  
zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě C 74369 dne 2.5.2018  
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č.ú.: 646730002/5500  
zastoupena jednatelem Prokopem Seluckým a Mgr. Šárkou Tomanovou  
kontaktní telefon: 731529252

### uzavírají

podle § 2201 a násl.zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání.

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Zřizovatel pronajímatele Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava – Jih, Horní 3, 700 30 Ostrava – Hrabůvka je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p.683 na pozemku p.č.st.793/255 v k.ú. Výškovice u Ostravy na ul.Šeříková č.or.31 v Ostravě-Výškovicích.
2. Dle ustanovení části V. bodu č.2 zřizovací listiny ze dne 24.10.2014 je pronajímateli předán k hospodaření majetek specifikovaný v čl.I. odst.1. této smlouvy.
3. Dle ustanovení části V. bodu č.2 c) zřizovací listiny ze dne 24.10.2014 je pronajímatel oprávněn vlastním jménem a na vlastní účet pronajmout na dobu pěti let nemovitý majetek, který mu byl předán k hospodaření.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá prostory o celkové výměře **115,75 m<sup>2</sup>**, specifikované ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, pro umístění cukrářské výroby v I.NP objektu vymezeném v čl.I. odst.1. této smlouvy, (dále jen „předmět nájmu“).

### II.

#### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání, a to za účelem podnikání – cukrářská výroba.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory jen v souladu s jejich určením.

### **III. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1. 10. 2018 do 30. 9. 2023.

### **IV. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ve výši dle výpočtového listu.
2. Nájemné a úhrada za plnění spojená s předmětem nájmu jsou splatné měsíčně, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě vystavených faktur. Faktury budou vystavovány se splatností čtrnáct dnů.
3. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení v úhradě nájemného smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude písemná výzva pronajímatele v tomto směru nájemci doručena.
4. Prodlení v úhradě nájemného delší než 3 měsíce se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce, které zakládá pronajímateli právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

### **V. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu kužívání pro sjednaný účel právo na zaplacení nájemného a úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu sjednanému v této smlouvě a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny, a to dodávky elektrické energie, tepla a vody
4. Vady nebo poškození předmětu nájmu, které nájemce pronajímateli oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, je pronajímatel povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. Pokud tak pronajímatel neučiní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

### **VI. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jiné osobě do užívání nebo podnájmu. Přenechání předmětu nájmu jiné osobě do užívání nebo podnájmu se bude považovat za hrubé porušení povinnosti nájemce, které zakládá pronajímateli právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení.
4. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu.
5. Vady nebo poškození předmětu nájmu způsobené činností, nebo nečinností nájemce, je nájemce povinen odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a drobných oprav, a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Jestliže pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, pak je nájemce oprávněn tyto vady nebo poškození odstranit sám a požadovat po

pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil. V případě vad nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, má nájemce vůči pronajímateli právo uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou trvaly vady či poškození předmětu pronájmu.

7. Za újmu na majetku a zdraví, která vznikla v průběhu nájmu a byla způsobena v souvislosti s činností nájemce, odpovídá nájemce. Takto vzniklou újmu je povinen uhradit nájemce vlastními prostředky.
8. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a hygienických předpisů.

## **VII. Zvyšování nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může pronajímatel zvýšit o 6,66% ročně.
2. Zvýšení nájemného musí pronajímatel nájemci písemně oznámit 30 dnů předem, nebo při uzavření dodatku smlouvy.

## **VIII. Skončení nájmu**

1. Nájem skončí:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu
  - b) před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou smluvních stran
  - c) před uplynutím sjednané doby nájmu písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran
2. Pronajímatel i nájemce může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II., dílu 2, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
3. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodu uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. Výpovědní doba je tříměsíční a počne běžet dnem následujícím poté, co výpověď dojde druhé straně.
6. Poruší-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## **IX. Další ujednání**

1. Pojištění majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady.
2. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé zcizením a škody způsobené třetí osobou.
3. Nájemce bude realizovat úklid pronajatých prostor vlastním nákladem.
4. V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č.7/1991 čl.2 a předpisů navazujících, je nájemce povinen, pokud produkuje odpad:
  - zajistit sběr, odvoz a zpracování domovního odpadu (DO)
  - písemně si objednat odvoz DO, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu DO a jejich zpracování jsou vedeny v provozních podmínkách této organizace.
  - vzniklý DO a jeho separované části ukládat do nádob určených k tomuto účelu.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v rejstřících určených ke zveřejňování smluv uzavřených Základní školou a mateřskou školou Ostrava – Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace, a to včetně všech příloh a dodatků. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
2. Práva a povinnosti v této smlouvě upravené se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímateli náleží dva stejnopisy, nájemci náleží jeden stejnopis.
4. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. 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, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Ostravě-Výškovicích

V Ostravě-Výškovicích

dne 26.zář 2018

Základní škola a mateřská škola  
Ostrava - Výškovice

dne 26.zář 2018

## V ý p o č t o v ý l i s t

Objekt: č.p. 683, Šeříková 31, Ostrava – Výškovice,  
Nájemce: Prokopovy dorty, s.r.o., Tichá ev.č.26, 742 74

### Pronajaté místnosti:

výrobna (kuchyň)	40,04 m <sup>2</sup>
prodejna	17,48 m <sup>2</sup>
místnost (kancelář)	9,02 m <sup>2</sup>
umývárna nádobí	10,18 m <sup>2</sup>
sklad	6,61 m <sup>2</sup>
hl.uzávěr vody + stroj.VZT	7,40 m <sup>2</sup>
šatna	5,61 m <sup>2</sup>
sprchový kout	0,60 m <sup>2</sup>
umývárna-WC	1,15 m <sup>2</sup>
WC	1,06 m <sup>2</sup>
chodba	9,18 m <sup>2</sup>
chodba	7,06 m <sup>2</sup>

**Celková užívaná a placená plocha: 115,75 m<sup>2</sup>**

### Výpočet nájemného:

- Roční nájemné za 1 m<sup>2</sup>
- Roční nájemné ve výši 500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem
- Měsíční nájemné ve výši

500,- Kč  
57 875,- Kč  
4 823,- Kč

Příloha je účinná od 1. října 2018.

V Ostravě-Výškovicích dne 26. září 2018

## Zálohy za teplo, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné

### A. Zálohy za teplo, teplou užitkovou vodu

1. Údaje rozhodné pro výpočet skutečné spotřeby:

Vytápěná podlahová plocha:	73,9 m <sup>2</sup>
----------------------------	---------------------

2. Pro období od 1. 10. 2018 do 30 .9. 2023 jsou stanoveny zálohy za TUV a teplo ve výši 7 300 Kč měsíčně.
3. Vyúčtování tepla a TUV bude provedeno 1 krát ročně, nejpozději do dvou měsíců poté, co pronajímatel obdrží roční vyúčtování dodávek tepla a TUV a podklady pro vyúčtování (odečty měřidel) od svých dodavatelů a smluvních partnerů.

### B. Náklady za vodné a stočné

1. Vodné a stočné bude nájemci fakturováno měsíčně dle zjištěného skutečného stavu.
2. Zjištění skutečného stavu bude provedeno odečtem na pobočkových měřidlech měřících spotřebu vody v pronajatém prostoru.

V Ostravě-Výškovicích dne 26. září 2018