

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ
dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

I.
Smluvní strany

Statutární město Ostrava

městský obvod Petřkovice

Hlučínská 135, 725 29 Ostrava - Petřkovice

zastoupený starostou panem Ivo Mikulicou

IČ 00845451

DIČ CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava, číslo účtu: 1649304329/0800

na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

Kateřina Mecová

Hlučínská 455/4, 747 18 Píšť

IČ 17079900

DIČ

na straně druhé (dále jen "nájemce")

II.
Předmět a účel nájmu

1) Statutární město Ostrava, městský obvod Petřkovice je vlastníkem pozemku parc.č. 151/2 zastavěná plocha a nádvoří s domem č.p. 139/239 (kulturní dům) na ulici Hlučínské v Ostravě – Petřkovicích, v kat. úz. Petřkovice u Ostravy, vše zapsané na listu vlast. č. 1269 u Katastrálního úřadu pro Moravsko-slezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě.

2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je pronájem místností v 1. nadzemním podlaží v kulturním domě č.p. 139, které pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přijímá do nájmu, a to:

salónek	N1.18	o ploše	69,8 m ²
sklad baru	N1.20b	o ploše	7,1 m ²
restaurace	N1.19	o ploše	110,3 m ²
restaurace rozšíření	N1.20	o ploše	63,4 m ²
chodba	N1.20a	o ploše	11,8 m ²
kuchyň	N1.21	o ploše	42,2 m ²
strojovna VZT	N1.21a	o ploše	17,0 m ²
šatna zaměstnanci	N1.22	o ploše	8,0 m ²
úklidová komora	N1.22a	o ploše	1,6 m ²
sprcha	N1.23	o ploše	3,3 m ²
předsín	N1.24	o ploše	1,2 m ²
WC	N1.25	o ploše	1,2 m ²
chodba	N1.26	o ploše	26,0 m ²
kancelář	N1.27	o ploše	7,1 m ²
sklad suchý	N1.28	o ploše	7,3 m ²
sklad chlazený	N1.29	o ploše	7,2 m ²
sklad DKP	N1.30	o ploše	2,7 m ²

sklad bioodpadu	N1.31	o ploše	2,3 m ²
zádveří	N1.32	o ploše	6,0 m ²
HPZ	N1.33	o ploše	3,9 m ²
WC ženy – umývárna	N1.06a	o ploše	5,0 m ²
WC ženy – předsíň	N1.06b	o ploše	5,3 m ²
WC ženy – kabinka	N1.06c	o ploše	1,4 m ²
WC ženy – kabinka	N1.06d	o ploše	1,4 m ²
WC ženy – kabinka invalidé	N1.06e	o ploše	2,6 m ²
WC muži – umývárna	N1.08a	o ploše	6,7 m ²
WC muži – předsíň	N1.08b	o ploše	6,3 m ²
WC muži – kabinka	N1.08c	o ploše	1,4 m ²
WC muži – kabinka	N1.08d	o ploše	1,4 m ²
WC muži – kabinka invalidé	N1.08e	o ploše	2,6 m ²

Celkem			433,5 m ²

Celková plocha pronajímaných nebytových prostor činí **434 m²**.

Předmětem nájmu je i lapač tuků z kuchyně, který je umístěn ve dvoře kulturního domu.

- 3) Uvedené místnosti jsou v provozuschopném stavu odpovídající běžnému opotřebení a pronajímají se za účelem **provozování restaurace a kuchyně**. Stav pronajímaných místností odpovídá sjednanému účelu nájmu.
- 4) Nájemce prohlašuje a příslušnými listinami prokazuje pronajímateli, že je způsobilý dle živnostenského zákona k podnikatelské činnosti dle odstavce 3) tohoto článku.
- 5) Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu předá prostory určené podnikání vymalované a vyčištěné, HIM a DHIM předá v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 6) Tyto prostory určené k podnikání jsou vybaveny měřením spotřeby elektrické energie a plynu. Stav elektroměru a plynoměru bude zapsán při předání a převzetí těchto prostor do předávacího protokolu.
- 7) Nájemce zajistí přepis měření plynu a měření elektrické energie do 30 dnů od podpisu této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

- 1) Cena nájmu je stanovena oboustrannou dohodou a činí **15.000,- Kč/ 1 měsíc**, tj. **180.000,- Kč/rok**.
Za vodné a stočné bude nájemce platit pronajímateli zálohově měsíčně částku 3.000,- Kč, tj. 36.000,- Kč/rok.
Služby spojené s užíváním prostor (teplo, elektrická energie) hradí plně nájemce.
Celkem platba za nájem + služby činí 216.000,- ročně, **měsíčně pak 18.000,- Kč**.
- 2) Nájemné bude placeno měsíčně a je splatné vždy **do 15. dne** daného měsíce na účet u České spořitelny a.s. Ostrava, číslo účtu: 1649304329/0800, VS 33922132 nebo v hotovosti do pokladny ÚMOB Petřkovice.
- 3) Veškeré ostatní služby související s provozem místností si nájemce hradí sám na svoje náklady a to, poplatky za telefon, odvoz odpadků, vývoz lapače tuků, popř. další služby spojené s provozem provozovny.

- 4) S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené valorizované nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že finanční prostředky vložené nájemcem do rekonstrukce pronajatých místností se mohou stát odečitatelnou položkou nájemného, ale jen po předchozím projednání a schválení částky v Radě městského obvodu Petřkovice.
- 6) Nezaplatí-li nájemce úhradu za užívání a služby do 5-ti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den z prodlení, nejméně však 100,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
- 7) Vyúčtování zálohové platby za vodné a stočné bude provedeno 1x ročně, na základě podružného měření, po obdržení faktury od dodavatele vody.

IV.

Doba nájmu

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od **1.6. 2022**.
- 2) Užívání lze předčasně ukončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce bez udání důvodu, kdy výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem 1. měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Nájemce je povinen vyklidit pronajaté místnosti nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu. Nebudou-li místnosti vyklizeny řádně a včas, je nájemce povinen vedle náhrady škody uhradit pronajímateli i smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den prodlení a předat pronajaté místnosti v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 4) V případě hrubého porušení smlouvy, zejména při neuhrazení nájemného ve stanoveném termínu anebo při neoprávněném dalším pronajímání pronajatých místností třetí osobě, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení od této smlouvy nastanou dnem doručení odstoupení od této smlouvy nájemci.
- 5) Nájemce se zavazuje, že se bude provádět úklid vstupních prostor (zejména schodiště a vstupní chodby).

V.

Povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje pojistit kulturní dům č.p. 139 na ulici Hlučínské v Ostravě-Petřkovicích proti vzniku škody.

VI.

Povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje pojistit a uhradit pojištění vnitřního vybavení a zařízení proti krádežím a vandalismu.

- 2) Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a zároveň odpovídá za škodu způsobenou osobám při provozu pronajímaných místností.
- 3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých místností.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a jejich provedení umožnit. Stavební úpravy vyžadující povolení může provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele.

VII.

Ostatní ujednání

- 1) Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává k užívání nájemci HIM a DHIM dle odsouhlaseného Seznamu předávaného majetku, který je přílohou č. 1 k této smlouvě.
- 2) Nájemce potvrzuje, že při podpisu této smlouvy převzal klíče dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že je mu znám stav pronajatých místností touto smlouvou a prohlašuje, že jsou způsobilé ke smluvnímu účelu nájmu a v tomto stavu je přijímá.
- 4) Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly prostřednictvím pověřené osoby, zda jsou uvedené místnosti využívány řádně a v souladu se smlouvou a nájemce tuto sjednanou povinnost je povinen strpět.
- 5) V případě WC v 1. nadzemním podlaží (místnosti č. N1.06a – N1.08e) a chodby před vstupem do restaurace, které je částečně využíváno i některými dalšími nájemci v KD, popř. občany Petřkovic, se smluvní strany dohodly takto:
 - a) pronajímatel bude hradit veškeré spotřebované energie a média v těchto místnostech, tj. teplo, vodu a elektrickou energii a bude provádět drobnou údržbu
 - b) nájemce bude provádět úklid v těchto místnostech, vč. zajištění toaletních potřeb.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že místnost č. N1.18 Salónek bude v době plesové sezóny k dispozici pořadatelům plesů v kulturním době, které sdělí pronajímatel. Místnost bude k dispozici ve dni konání plesu.
- 7) Nájemce není oprávněn přenechat uvedené nebytové prostory i inventář do podnájmu třetí osobě.
- 8) Nájemci se povoluje v přiměřeném rozsahu označení provozovny na budově. Toto označení provozovny bude umístěno na stávajících skleněných panelech na fasádě budovy, provedení bude předem projednáno s pronajímatelem.
- 9) Nájemci se nepovoluje označení provozovny na vnějších oknech.
- 10) Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, musí být řádně projednány v Radě městského obvodu Petřkovic, jinak jsou neplatné.
- 11) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení.
- 12) Obě strany tuto smlouvu uzavírají po zralé úvaze a na znamení souhlasu s tím, co je shora uvedeno tuto smlouvu podepisují.

VIII.

Doložka

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

O záměru pronájmu výše uvedeného prostoru rozhodla Rada městského obvodu Petřkovice na své 71. schůzi dne 3.5.2022, usnesení č. 1133/83.

Záměr obce pronajít tyto prostory byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Petřkovice od 4.5.2022 do 20.5.2022.

O pronájmu výše uvedeného prostoru určeného podnikání rozhodla Rada městského obvodu Petřkovice na své 85. schůzi dne 31.5.2022, usnesení č. 1171/85.

V Ostravě - Petřkovicích, dne

.....
Pronajímatel: Ivo Mikulica, starosta

.....
Nájemce: Kateřina Mecová