



043/2022-NS

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

Smluvní strany.

1. Pronajímatel:

Název: **Statutární město Ostrava**
sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451

Svěřená správa nemovitosti:

Název: **Městský obvod Hošťálkovice**
sídlo: Rynky 277, 725 28 Ostrava - Hošťálkovice
jednající: starostou Městského obvodu Hošťálkovice – panem Mgr. Jiřím Jurečkem

dále také jen „pronajímatel“

2. Nájemce:

Jméno a příjmení: **Zdravá vařečka – školní jídelna – vývařovna s.r.o.**
Zastoupena: **Mgr. Lenkou Vařekovou**
IČ: 05417147
DIČ: CZ05417147
místo podnikání: Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

dále také jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Specifikace nemovitosti

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví ke dni uzavření této smlouvy níže specifikovanou nemovitost:
- a) Budova č.p. 120 – kulturní dům, stojící na pozemku parc. č. 429, na adrese Za Hřbitovem 120, 725 28 Ostrava – Hošťálkovice, dále také jen „budova“,
 - b) pozemek parc. č. 429 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 604 m², dále také jen „pozemek“.
- Vše je zapsáno na LV č. 889, pro katastrální území Hošťálkovice, obec Ostrava, část obce Hošťálkovice, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
- 1.2. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do dočasného užívání část budovy v 1. a 2. N.P. a část pozemku dle náčrtů, které jsou přílohami č. 1a, 1b této smlouvy a tvoří její nedílnou součást, (přípravný pro kuchyň, sklad, kuchyňský provoz, šatny, WC a sklep), dále také jen „nemovitost“. Součástí pronajaté nemovitosti je vybavení kuchyně dle přílohy 2a a další vybavení dle přílohy 2b, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.3. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce v nemovitosti, a to provozování kuchyně - vývařovny (restaurační a kuchyňský provoz) dle žádosti, která tvoří přílohu č.3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je:
- a) závazek pronajímatele přenechat za úplatu nájemci do dočasného užívání nemovitost, jak je tato specifikována v přílohách č. 1a, 1b. této smlouvy a
 - b) závazek nájemce hradit pronajímateli za na základě této smlouvy nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním nemovitosti,
- a to vše za podmínek vymezených touto smlouvou.

III.





Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním nemovitosti a kauce

Nájemné

- 3.1. Nájemné za užívání nemovitosti, a to spolu s veškerými jejich součástmi a příslušenstvím je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši:
8 000,- Kč (slovy: *osm tisíc korun českých*)
Za užívání nemovitosti (v souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004, Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, jedná se o **osvobozené plnění**).
- dále jen „nájemné“.
- 3.2. Nájemné je nájemce povinen hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet pronajímatele č. [REDACTED] po uzavření této smlouvy, a to vždy nejpozději k 15. dni příslušného měsíce, za něž nájemné náleží. Smluvní strany se dohodly, že nájemné považují za uhrazené okamžikem jeho připsání na bankovní účet pronajímatele. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen složit pronajímateli peněžitou jistotu (kauci), že nájemce zaplatí nájemné a splní i jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Výše peněžitě jistoty byla sjednána na částku 42 000,- Kč. Nájemce je povinen složit peněžitou jistotu na bankovní (depozitní) účet pronajímatele č. 7255022/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Ostrava, a to do 7 pracovních dnů po uzavření této smlouvy.
- 3.4. Nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit v závislosti na inflaci a devalvaci české koruny. Jednostranné zvýšení nájemného dle předešlé věty je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci. Zvýšené nájemné dle tohoto bodu této smlouvy je nájemce povinen pronajímateli uhradit již za následující kalendářní měsíc, který následuje po měsíci, ve kterém bylo nájemci pronajímatelem doručeno písemné oznámení o zvýšení nájemného.

Úhrada za plnění spojená s užíváním nemovitosti

- 3.5. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění spojená s užíváním nemovitosti, jako je dodávka elektrické energie, stočné a vodné, dodávka tepla, dodávka plynu, dále jen „**služby spojené s užíváním nemovitosti**“
- 3.6. Za služby spojené s užíváním nemovitosti se nájemce zavazuje hradit zálohu ve výši 17.000,- Kč/měsíčně (slovy: *sedmnáct tisíc korun českých*) na účet č. 19 -1651155369/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Tato částka bude splatná vždy do 15. dne příslušného měsíce za něž zálohy za služby náleží.
- 3.7. Povinností nájemce je dále provozování odlučovače tuků (lapáku) dle platného provozního řádu a úhrada nákladů s tím spojených.
- 3.8. Povinností nájemce je rovněž likvidace odpadů vznikajících provozováním pronajatých prostor v souladu se zákonem o odpadech (185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a úhrada nákladů s tím spojených.

Sankce

- 3.9. V případě, že nájemce neuhradí pronajímateli nájemné na účet pronajímatele řádně a včas, vzniká okamžikem prodlení nájemce s úhradou jeho závazku pronajímateli právo na uhrazení smluvní pokuty ve výši 20 % (slovy dvacet procent) z neuhrazeného závazku nebo jeho části a nájemce je povinen uhradit pronajímateli takovou smluvní pokutu ve výši 20 % (slovy dvacet procent) z neuhrazeného závazku nebo jeho části do pěti dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty nájemci. Uhrazením smluvní pokuty nájemcem ani uplatněním nároku na úhradu smluvní pokuty pronajímatelem není právo pronajímatele na náhradu škody, způsobené porušením povinností nájemce, a právo na úhradu úroků z prodlení, dotčeno.
- 3.10. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv závazku vůči pronajímateli, pro nájemce plynoucího z této smlouvy, mezi sebou smluvní strany sjednávají smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, byť i jen započatý den prodlení.
- 3.11. Porušení povinností nájemcem, pro nájemce vymezených v tomto článku III. této smlouvy považují smluvní strany shodně za podstatné porušení této smlouvy nájemcem.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1. Pronajímatel se po dobu trvání právních účinků této smlouvy zavazuje umožnit nájemci nepřetržitě užívání pronajaté nemovitosti, v souladu s touto smlouvou, a také předmět nájmu po celou dobu nájemního vztahu udržovat v řádném a provozuschopném stavu s ohledem na účel této smlouvy.
- 4.2. Pronajímatel má právo provádět kontroly řádného užívání pronajaté nemovitosti nájemcem a za účelem řádného a včasného plnění a dodržování veškerých povinností nájemcem, plynoucích pro nájemce z této smlouvy, a to kdykoliv v průběhu trvání právních účinků této smlouvy, i bez výslovného upozornění nájemce.
- 4.3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušené užívání nemovitosti dle účelu této smlouvy.





V.

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje a činí nesporným, že k okamžiku podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami se seznámil se stavem pronajaté nemovitosti a převzal od pronajímatele na základě této smlouvy k dočasnému užívání po dobu sjednanou v této smlouvě pronajatou nemovitost bez vad, v řádném technickém stavu a v plném rozsahu způsobilé k okamžitému užívání ve smyslu této smlouvy a k účelu, ke kterému je nemovitost určena.
- 5.2. Nájemce je povinen užívat řádně pronajatou nemovitost k účelu, ke kterému byla nemovitost určena, tedy v souladu s obvyklým užíváním nemovitosti.
- 5.3. Nájemce je povinen plnit veškeré povinnosti s užíváním pronajaté nemovitosti, a to zejména plynoucích z právních předpisů a této smlouvy.
- 5.4. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat způsobem přiměřeným jeho povaze a určení a je povinen na předmětu nájmu provádět na svůj náklad řádně a včas údržbu předepsanou pro předmět nájmu nebo pro nájemce plynoucí, z právních předpisů, sloužící k jeho podnikání.
- 5.5. Nájemce je oprávněn a také povinen provádět a hradit drobné opravy. Drobné opravy v pronajaté nemovitosti, související s jejím užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, a to pouze do částky ve výši 30.000,- Kč. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli nutné opravy a komplikace s nájmem nemovitosti. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5.6. Nájemce je povinen nemovitost užívat v souladu s touto smlouvou řádně, hospodárně, dbát o její vzhled a chránit její před jakýmkoliv poškozením, je povinen nemovitost nepřetěžovat, nepoškozovat, nadměrně neopotřebovávat, neupravovat, nezasahovat do konstrukčních prvků a neznehodnocovat.
- 5.7. Nájemce je povinen a bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré vzniklé či hrozící závady nemovitosti, škody na nemovitosti, nadměrné opotřebení nemovitosti, a podobně, které se po dobu trvání právních účinků této smlouvy na nemovitosti vyskytnou nebo nemovitosti hrozí.
- 5.8. Nájemce se zavazuje dodržovat řádně a včas zejména bezpečnostní předpisy, protipožární předpisy, environmentální předpisy, dopravní předpisy, hygienické předpisy, předpisy k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu, včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a další právní předpisy spojené nebo související s užíváním nemovitosti a jeho podnikatelskou činností.
- 5.9. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli touto smlouvou sjednané nájemné, případně další úhrady, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 5.10. Nájemce je oprávněn nemovitost opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, kdy podpisem této smlouvy pronajímatelem s tímto označením nemovitosti vyjadřuje svůj souhlas.
- 5.11. Nájemce je odpovědný za škody a nadměrné opotřebení způsobené na nemovitosti, nájemcem a je povinen je na svůj náklad odstranit. Pokud nebudou škody nebo nadměrné opotřebení předmětu nájmu bezodkladně odstraněny nájemcem nebo pokud budou hrozit následné škody, je pronajímatel oprávněn opravy předmětu nájmu provést, případně zadat jejich provedení odborné způsobilému subjektu, a nájemce je v takovém případě povinen takto pronajímatelem vynaložené náklady pronajímateli uhradit a to na písemnou výzvu pronajímatele a okamžitě po jejím doručení nájemci.
- 5.12. Změny a úpravy předmětu nájmu, nejedná-li se o součást běžné údržby předmětu nájmu, je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Dále nájemce není oprávněn provádět v nemovitosti žádné stavební úpravy a ani žádné podstatné změny v nemovitosti.
- 5.13. S ohledem na skutečnost, že částí budovy, které není předmětem nájmu dle této smlouvy, bude používat pronajímatel či jím určené třetí osoby (zejména zájmové spolky pronajímatele), zavazuje se nájemce umožnit těmto osobám bezplatné užívání sociálního zařízení (WC). Povinnost umožnit bezplatné užívání se týká pouze případů konání kulturní či jiné společenské akce v budově, nebude-li dohodnuto jinak. O konání dané kulturní či společenské akce v budově se pronajímatel zavazuje informovat nájemce minimálně 3 pracovní dny předem.
- 5.14. Porušení povinností nájemcem, pro nájemce vymezených v tomto článku této smlouvy považují smluvní strany shodně za podstatné porušení této smlouvy nájemcem.

VI.

Předání a užívání nemovitosti

- 6.1. Pronajímatel svým podpisem na této smlouvě prohlašuje, že řádně a včas předal k dočasnému užívání k okamžiku uzavření této smlouvy nájemci nemovitost ke dni podpisu této smlouvy a nájemce svým podpisem na této smlouvě prohlašuje, že řádně a včas převzal k dočasnému užívání k okamžiku uzavření této smlouvy od pronajímatele nemovitost do nájmu.
- 6.2. Nájemce je povinen vrátit pronajatou nemovitost pronajímateli řádně a včas za podmínek stanovených touto smlouvou.





- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen nemovitost vrátit pronajímateli nejpozději v den, ve kterém dojde k ukončení právních účinků této smlouvy, a to na základě předávacího protokolu.
- 6.4. Nájemce je povinen vrátit nemovitost pronajímateli včas, bez vad, kompletní, čistou a v řádném technickém stavu, včetně inventáře uvedeného v přílohách č. 2a a 2b k této smlouvě.
- 6.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení s vrácením pronajaté nemovitosti, pronajímateli vzniká okamžikem prodlení nájemce s vrácením nemovitosti pronajímateli právní nárok na úhradu smluvní pokuty nájemcem podle tohoto bodu s tím, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a to na písemnou výzvu pronajímatele a okamžitě po jejím doručení nájemci.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že zaniknou právní účinky této smlouvy, je pronajímatel oprávněn bez dalšího nájemci na jeho náklad odejmout pronajatou nemovitost, pokud mu nájemce řádně a včas podle této smlouvy pronajatou nemovitost nevydá.
- 6.7. Porušení povinností nájemcem, pro nájemce vymezených v tomto článku této smlouvy považují smluvní strany shodně za podstatné porušení této smlouvy nájemcem.

VII.

Doba trvání nájmu

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
- 7.2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou – do 31.5.2027. Doba určitá činí pět let, a počíná běžet ode dne 1.6.2022.
- 7.3. Strany smlouvy se dohodly na tom, že veškeré písemnosti určené jednou smluvní stranou druhé smluvní straně, se mají v případě, že se z jakýchkoli důvodů nepodaří, je smluvní straně doručit, za doručení desátým dnem ode dne, kdy bude zásilka připravena k převzetí adresátem u příslušného držitele poštovní licence.
- 7.4. Tato smlouva může být ukončena:
- a) dohodou smluvních stran,
 - b) uplynutím sjednané doby,
 - c) výpovědí, a to i bez udání důvodů. Výpovědní doba činí šest kalendářních měsíců a počíná běžet měsícem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - d) odstoupením od smlouvy ve smyslu § 2001 a násl. občanského zákoníku, (zejména při podstatném porušení povinností druhou smluvní stranou).

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1 V souladu se schválenou koncepcí využití kulturního domu usnesením zastupitelstva č. 296/19z byl záměr pronájmu předmětných prostor určených k podnikatelské činnosti vyvěšen na úředních deskách SMO, MOB Hošťálkovice od 11.4.2022 do 27.4.2022. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodl starosta městského obvodu Hošťálkovice dne 30.5.2022 usnesením č. 17 – 05/2022.
- 8.2. Nedílnou součástí této dohody tvoří:
- a) přílohy č. 1a, 1b – nákresy části budovy, které jsou dány ze strany pronajímatele do dočasného užívání nájemci (ohraňováno červeně)
 - b) příloha č. 2a – vybavení kuchyně
příloha č. 2b – vybavení restauračních prostor
 - c) příloha č. 3 – žádost nájemce
- 8.1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.
- 8.2. V záležitostech neupravených touto smlouvou platí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku) a dalších obecně závazných právních předpisů.
- 8.3. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy, a to ať způsobená rozporům s právními předpisy, následnou změnou právních předpisů, chybou v psaní či počítání či z jakýchkoliv jiných důvodů, nezpůsobuje neplatnost celé této smlouvy, ale pouze neplatnost takto postižené části smlouvy. Pro případ vzniku takové situace se smluvní strany zavazují
- 8.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno pronajímatel.



8.5 Smluvní strany prohlašují, že disponují plnou způsobilostí k právním úkonům, tuto smlouvu si pozorně přečetly, tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

Za pronajímatele

Nájemce

V Ostravě-Hošťálkovicích dne: 31.5.2022

V Ostravě - Hošťálkovicích dne: 31.5.2022



Mgr. Jiří Jureček
starosta městského obvodu



Mgr. Lenka Vařeková