

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a o zajištění stravování

I. SMLUVNÍ STRANY

pronajímatel: Česká republika – Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje
se sídlem: Výškovická 40, 700 30 Ostrava-Zábřeh
zastoupená: plk. Ing. Radimem Kuchařem, ředitelem HZS Moravskoslezského kraje
IČO: 70884561
DIČ: CZ70884561 (není plátcem DPH)
bankovní spojení: ČNB Ostrava
č. účtu: 6015-1933881/0710 (pro nájemné)
nebo 1933881/0710 (pro platby za služby s nájmem spojené)
(dále jen „pronajímatel“ nebo „HZS MSK“)

a

nájemce: TIME OFF CAFE s.r.o.
se sídlem: Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava
zastoupená: 
IČO: 27841677
DIČ: CZ27841677
bankovní spojení: FIO Banka
č. účtu: 2000425710 / 2010
(dále jen „nájemce“)

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje				
EVIDENCE SMLUV				
HMSK	SML	655 poř. číslo	2022 rok	12.12.2022 doba plnění
Ev. číslo v SSD				

II. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu podle ustanovení § 2201 a násl. a v návaznosti na ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).
2. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v čl. I. této smlouvy a taktéž oprávnění k podnikání jsou v souladu s právní skutečností v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto jednání oprávněny.
4. Předmětem podnikání v provozovně nájemce umístěné v pronajatém prostoru je hostinská činnost.
5. Kontaktními osobami oprávněnými k jednání za smluvní strany ve věcech této smlouvy jsou:

- za pronajímatele:  e-mail: 
 e-mail: 
- za nájemce:  e-mail: 

III. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel je na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 13.12.2001, ve znění pozdějších změn a dodatků, uzavřené mezi pronajímatelem a statutárním městem Ostrava oprávněn užívat mimo jiné **prostory bufetu (místnost č. A 117) a technické zázemí bufetu (místnosti č. A 118, 119, 128), vše v sídle Hasičského záchranného sboru**



Moravskoslezského kraje na ul. Výškovická 40 v Ostravě-Zábřehu (dále také „prostor“).

2. Pronajímatel je v souladu s výše uvedenou smlouvou o výpůjčce oprávněn přenechat uvedený prostor k užívání třetí osobě. Předmětem této smlouvy je tedy nájem tohoto prostoru sloužícího podnikání v souladu s ustanovením § 2302 a násl. OZ.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostor uvedený v bodu III. odst. 1 této smlouvy včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 1 této smlouvy, a to za podmínek dále touto smlouvou stanovených, a nájemce tento prostor včetně vybavení za těchto podmínek přijímá. Nájemce se současně zavazuje po dobu trvání nájmu zajišťovat provoz bufetu a stravování pro osoby určené pronajímatelem za podmínek stanovených touto smlouvou.

IV. ÚČEL NÁJMU

1. Účelem nájmu podle této smlouvy je **zajištění stravovacích služeb v sídle HZS MSK na ul. Výškovická 40 v Ostravě-Zábřehu, a to formou provozování bufetu a dále formou přípravy a dovozu jídel pro příslušníky a zaměstnance HZS MSK, popř. jiné osoby, které se oprávněně zdržují v sídle HZS MSK (dále jen „strávníci“).**
2. Pronajímatel prohlašuje, že prostor uvedený v bodu III. odst. 1 této smlouvy včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 1 této smlouvy jsou v době uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

V. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 02.01.2023.
2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VI. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PROSTOR

1. Nájemce se zavazuje za užívání prostor uvedených v bodu III. odst. 1 této smlouvy včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 1 této smlouvy platit nájemné a dále úhradu za služby spojené s užíváním prostor, a to měsíčně.
2. Nájemné činí **6 000 Kč ročně**, tj. 500 Kč (slovy: pětset korun českých) měsíčně.
3. Úhradu za služby spojené s užíváním prostor tvoří:
 - a) úhrada za spotřebovanou elektrickou energii - refakturace částky za elektrickou energii spotřebovanou nájemcem při užívání prostor podle této smlouvy bude probíhat na základě odečtu skutečné spotřeby naměřené podružným elektroměrem, resp. podílem této spotřeby k celkové spotřebě celého objektu sídla pronajímatele na ul. Výškovická 40 v Ostravě-Zábřehu;
 - b) 0,134 % z celkové částky za teplo na vytápění a přípravu TUV fakturované dodavatelem tepla k odběru č. B040-369 v objektu sídla pronajímatele na ul. Výškovická 40 v Ostravě-Zábřehu;
 - c) 0,37 % z částky fakturované dodavatelem vody u odběrného místa č. 3594-35;
 - d) 1,89 % z částky za odvoz odpadu z objektu sídla pronajímatele na ul. Výškovická 40 v Ostravě-Zábřehu (dle faktur dodavatele zajišťujícího odvoz odpadu).Bližší údaje o způsobu výpočtu úhrady za služby spojené s užíváním prostor (výpočtový list nákladů) jsou uvedeny v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Podkladem pro úhradu nájemného a služeb spojených s užíváním prostor budou faktury, které budou mít náležitosti účetního dokladu v souladu s ustanoveními zákona č. 563/1991

Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „faktury“) a budou vystavovány měsíčně na částky ve výši stanovené podle odst. 2 a 3 tohoto bodu.

5. Lhůta splatnosti faktur je 14 dnů od jejich vystavení. Stejná lhůta splatnosti platí i při placení jiných plateb podle této smlouvy (např. úroků z prodlení, smluvních pokut, náhrad škody aj.).
6. Nebude-li faktura obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude chybně vyúčtováno nájemné nebo úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor, je nájemce oprávněn fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit druhé smluvní straně k provedení opravy. Ve vrácené faktuře vyznačí důvod vrácení. Pronajímatel provede opravu vystavením nové faktury. Vrácením faktury se přerušuje původní lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti běží ode dne vystavení nově vyhotovené faktury.
7. Smluvní strany se dohodly, že platba bude provedena vždy na číslo účtu uvedené pronajímatelem na faktuře bez ohledu na číslo účtu uvedené v čl. I. této smlouvy.
8. Povinnost zaplatit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
9. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené předpisy občanského práva.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen ke dni nabytí účinnosti této smlouvy předat nájemci prostory uvedené v bodu III. odst. 1 této smlouvy včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 1 této smlouvy, a to ve stavu odpovídajícím účelu nájmu podle této smlouvy. O předání bude vyhotoven předávací protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran.
2. Pronajímatel je povinen po celou dobu nájmu zajistit plný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen po celou dobu nájmu zajistit nájemci řádné plnění služeb spojených s užíváním prostor, vyjmenovaných v bodu VI. odst. 3 této smlouvy.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni s vědomím nájemce vstupovat do pronajatých prostor, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav, inventarizace apod. Ve výjimečných případech (např. havárie, nebezpečí vzniku škody) je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i bez vědomí nájemce, je však povinen o tomto neprodleně nájemce informovat.

VIII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je oprávněn i povinen užívat prostory uvedené v bodu III. odst. 1 této smlouvy včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 1 této smlouvy v rozsahu stanoveném touto smlouvou a výhradně k účelu nájmu stanovenému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce se dále zavazuje provozovat bufet v sídle IZS MSK a zajišťovat stravování pro strážníky formou přípravy a dovozu jídel do sídla IZS MSK.
3. Cena dovezených jídel bude placena přímo strážníky na základě provedení objednávky tohoto jídla, a to bezhotovostně prostřednictvím mobilní aplikace nebo internetových stránek nájemce, případně v hotovosti v bufetu. Nájemce je povinen přijímat stravenky určené pronajímatelem.
4. Bližší podmínky objednávání, přípravy a dovozu jídel jsou stanoveny v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje zajišťovat stravování v pronajatých prostorech podle této smlouvy vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a nebezpečí. Nájemce odpovídá za zdravotní a hygienickou nezávadnost dodávané stravy.



6. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady úklid pronajatých prostor. Nájemce si samostatně a na vlastní náklady zajistí čisticí, mycí a dezinfekční prostředky pro úklid pronajatých prostor.
7. Nájemce je povinen zajistit běžnou údržbu zařízení bufetu tak, aby byl zachován stav zařízení odpovídající užívání v souladu s účelem stanoveným touto smlouvou. Opravy zařízení je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nebo na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby spojené s užíváním prostor podle ustanovení této smlouvy.
11. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory včetně vybavení specifikovaného v příloze č. 1 této smlouvy do užívání třetí osobě (např. podnájem, výpůjčka).
12. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele vstup do pronajatých prostor v případech dle bodu VII. odst. 4 této smlouvy.
13. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli úpravy pronajatých prostor pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, je povinen provedené úpravy neprodleně odstranit a uvést pronajaté prostory do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Při ukončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen odstranit veškeré provedené úpravy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
14. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení obecně závazných právních předpisů vztahujících se k činnosti provozované nájemcem v pronajatých prostorech na úseku bezpečnosti práce, požární ochrany a hygieny.
15. Nájemce je povinen zajistit provoz bufetu v pracovní dny v době od 6.00 do 10.45 hodin a od 13.00 do 14.00 hodin.
16. Nájemce se zavazuje respektovat zákaz prodeje alkoholických nápojů v pronajatých prostorech.

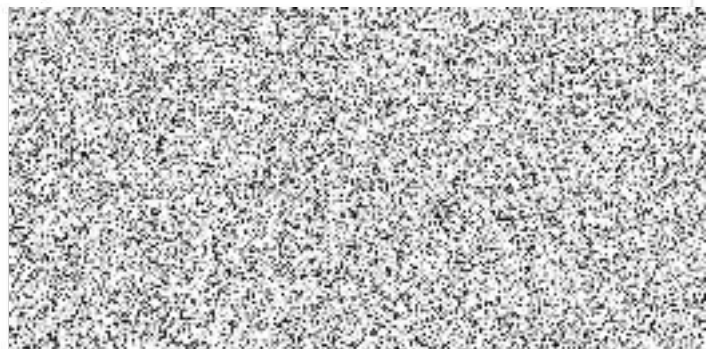
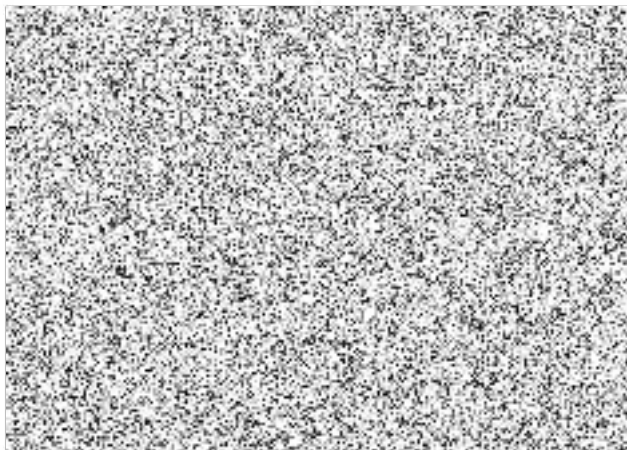
IX. SANKČNÍ USTANOVENÍ

1. Nájemce se zavazuje při nedodržení povinností stanovených ustanoveními bodu VIII. této smlouvy nebo podmínek přípravy a dovozu jídel stanovených v příloze č. 2 k této smlouvě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé nedodržení svých povinností.
2. Smluvní pokuty zaplatí nájemce bez ohledu na zavinění a bez ohledu na to, zda byla pronajímateli způsobena škoda, kterou lze uplatnit samostatně.
3. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu případně vzniklé škody, kterou lze uplatnit samostatně.
4. Způsobí-li nájemce škodu na pronajatých prostorech nebo na vybavení uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli náklady na opravy nebo uvedení do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu lze pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně označeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

2. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
3. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Osobní údaje uvedené v této smlouvě budou použity pouze pro účely plnění této smlouvy a při uveřejnění smlouvy budou anonymizovány v souladu s výše uvedenými předpisy.
4. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, přičemž smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v plném rozsahu s výjimkou osobních údajů, telefonních nebo e-mailových kontaktů. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Vše, co bylo dohodnuto před uzavřením smlouvy, je právně irelevantní a mezi stranami platí jen to, co je dohodnuto ve smlouvě.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – Vybavení pronajatých prostor
 - Příloha č. 2 - Výpočtový list nákladů
 - Příloha č. 3 – Podmínky přípravy a dovozu jídel



Příloha č. 1 ke smlouvě
Vybavení pronajatých prostor

Bufet - přízemí, jídelna bufetu

Místnost	Nomenklatura	Název majetku	ks
117	130500080035	Chladicí vitrína MICHIGEN 1050	2
117	101307030663	Květiny umělé - květináč	2
117	101307031499	Květiny umělé - sada	2
117	120704010039	Pokladna elektronická CHD 3010T	1
117	130200030052	Stroj nářezový elektrický TYPE 220	1
117	130300045011	Stůl pracovní nerez s policí	1
117	130300045015	Stůl pracovní s dřezem s policí D 02	1
117	130300081006	Vozík manipulační nerez na ga	1
117	130500010000	Skříň chladicí prosklená VESTFROST FKG 370	1
117	132030080312	Váha obchodní digitální DS-650 SHANGHAI T	1
117	132290071867	Konvice elektrická varná GALLET BOU 726	1
117	180401313044	Židle dřevěná	20
117	180401407500	Stůl jídelní dřevěný	5
117	180401450007	Stůl s úložným prostorem ATYPICKÝ S DVÍŘKY	3
117	180401480002	Pult zvedací 800X800X25	1
117	180403103440	Chladnička kombinovaná SIEMENS KG 36EDW4	1
117	180403111612	Chladnička SKANDILUXE FKS 47	2
117	180403124063	Mraznička pultová NORDLINE UDD 200	1
117	180404212021	Varič jednoplotýnkový elektrický	1
117	180404229002	Deska varná sklokeramická MORA 4150.0030	1
117	181020003171	Zásobník na papírové ručníky	1
118	062170286000	Přístroj telefonní účastnický 2410 ALCATEL	1
118	180507986059	Regál kovový @	3
119	180401120001	Skříň šatní s nástavcem 2 dv.	1
119	180407395074	Koš na odpadky výklopný	1
119	180801089001	Štětka WC s nádobkou	1
119	181020003171	Zásobník na papírové ručníky	1
119	181020003301	Zásobník toaletního papíru	1
119	181020003401	Zásobník na hygienické sáčky	2
128	180401400100	Stůl pracovní dřevěný	1
128	180402320010	Židle kan. otočná s područkami	1



Příloha č. 2 ke smlouvě

**Výpočtový list pro stanovení nákladů na provoz bufetu
v budově sídla HZS MSK na ul. Výškovická 40, 700 30 Ostrava-Zábřeh**

Náklady za spotřebovanou elektřinu – pro měření spotřeby elektřiny bufetu je instalován podružný elektroměr, který měří veškeré okruhy světelné i zásuvkové instalace s výjimkou svítidel v místnostech chodbičky a skladu bufetu (míst. 118b a 118c). Z důvodu jejich nízkého příkonu i minimálního užívání nebudou náklady vzniklé v souvislosti s jejich provozem nájemci vypočítávány a **spotřeba elektřiny bude účtována pouze na základě spotřeby naměřené podružným elektroměrem**, resp. podílem této spotřeby k celkové spotřebě objektu. Odečet podružného elektroměru bude zajištěn příslušníkem HZS MSK vždy v poslední pracovní den v měsíci.

Náklady za vodné a stočné – neměřeno, spotřeba nájemce je stanovena s použitím směrných čísel roční spotřeby vody určených vyhl. č. 428/2001 Sb., a dále redukována dobou provozu bufetu (4 hodiny denně).

Roční spotřeba nájemce činí $18,25 \text{ m}^3$

Průměrná roční spotřeba stanice (OM č. 3594-35) činí $5\,000 \text{ m}^3$

Platba za vodné a stočné bude ve výši **0,37 %** z částky fakturované dodavatelem vody u odběrného místa č. 3594-35.

Náklady za teplo na vytápění a přípravu TUV – neměřeno, spotřeba nájemce je stanovena dle podílu započitatelných podlahových ploch viz vyhl. č. 269/2015 Sb., a dále redukována dobou provozu bufetu (4 hodiny denně).

Započitatelná plocha k vytápění – celý objekt = $14\,793,72 \text{ m}^2$

Započitatelná plocha k vytápění – bufet (místnosti č. 117, 118a, 118b, 118c) = 79 m^2

Platba za spotřebované teplo na vytápění a přípravu TUV bude ve výši **0,134 %** z částky fakturované dodavatelem tepla k odběru č. B040-369.

Příloha č. 3
Podmínky přípravy a dovozu jídel

1. Týdenní jídelní lístek (pondělí – pátek) sestavený nájemcem předá nájemce pronajímateli nejpozději do středy do 11.00 hodin předchozího týdne.
2. Nájemce nabídne pro oběd výběr jídel sestávající z jedné polévky a čtyř hlavních jídel (obědem se rozumí polévka + hlavní jídlo). Současně nájemce umožní objednat samostatně pouze polévku či pouze hlavní jídlo.
3. Maximální cena jednoho oběda bude činit **nejvýše 160 Kč vč. DPH** (tato cena zahrnuje cenu polévky, hlavního jídla i dovozu), a to pro nejméně tři ze čtyř nabízených hlavních jídel v daný den. Cena oběda pro jedno ze čtyř nabízených hlavních jídel může být vyšší.
4. Objednávku jídla pro daný kalendářní den provádějí sami strážníci vždy do 13.00 hodin pracovního dne předcházejícího dni výdeje stravy, a to prostřednictvím mobilní aplikace nebo internetových stránek nájemce, ve výjimečných případech (podle možností nájemce) také v den výdeje stravy do 8.00 hodin prostřednictvím pracovníka bufetu.
5. Nájemce bude dodávat stravu v nádobách, které mu k tomuto účelu poskytne pronajímatel, tj. v transportních termoporech. Při předání bude mít strava teplotu nejméně 62 °C, s výjimkou potravin, které se podávají studené (např. saláty), a potravin, které budou tepelně upraveny až v objektu HZS MSK (např. nudle do polévky, smažená jídla). Každé jednotlivé jídlo (polévka, maso, příloha apod.) bude dodáno v samostatné nádobě.
6. Dodaná strava bude předávána v sídle pronajímatele na ul. Výškovická 40, Ostrava-Zábřeh.
7. V sídle pronajímatele přejímá jídlo pracovník pronajímatele. Nájemce je povinen zajistit dovoz jídel do sídla pronajímatele nejpozději do 11.30 hodin, a to v pracovních dnech. Výdej stravy jednotlivým stravujícím se osobám zajišťuje pracovník nájemce.
8. Nájemce je povinen dodávat stravu v množství, jakosti a provedení, které určuje tato příloha.
9. Nebude-li dohodnuto jinak, činí základní hmotnost jedné porce takto: maso 120 g v syrovém stavu, přílohy 1,5násobek obvyklé gramáže příloh (např. brambory 300 g, houskové knedlíky 240 g, bramborové knedlíky 300 g, rýže 300 g).
10. Případné reklamace dodaných jídel budou nájemci oznamovány telefonicky prostřednictvím pracovníka nájemce v provozovně (bufetu).
11. Nedodá-li nájemce stravu řádně a včas, popř. nezajistí-li náhradní stravu při oprávněné reklamaci, je pronajímatel oprávněn zajistit si náhradní stravování a nájemce je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu.