

## **Smlouva č. 4 005 11 o nájmu nebytových prostor**

### **Strany smlouvy**

1. Střední škola společného stravování, Ostrava-Hrabůvka, příspěvková organizace  
se sídlem: Krakovská 1095, 700 30 Ostrava – Hrabůvka,  
zřízená Moravskoslezským krajem ZL /063/2001  
zastoupena: Mgr. Pavlem Cieleckým, ředitelem  
IČ: 00577260 DIČ: CZ00577260  
bankovní spojení. 64134-761/0100  
(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

2. MONTYCON gastro, s.r.o  
Zastoupená Ing. Petrem Lošákem, jednatel společnosti  
Rudná 907/37, 700 30 Ostrava – Zábřeh  
Zapsána v OP Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 22944  
IČ: 25861174 DIČ: CZ25861174  
Č.ú.: 155200189/0600, GE Capital Bank, a.s. pobočka Ostrava  
( dále jen nájemce na straně druhé)

### **článek 1**

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této:

#### **nájemní smlouvě.**

(dále jen nájemce) na straně druhé

### **Článek 2**

#### **Předmět a účel této smlouvy**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah ( nájem ) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

### **Článek 3**

3.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny č. ZL/063/2001 článek IX. o pronájmu majetku, ze dne 28. března 2002 usnesením zastupitelstva kraje 9/129/1v souladu s ustanovením § 2 zákona 157/2000 Sb., o přechodu věcí a práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, pronajímá nebytové prostory parcelní číslo **st. 1044/4 skladové prostory v přízemí budovy, místnost č. 0102 o rozloze 346,5 m<sup>2</sup> včetně pozemku**, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě na listu vlastnictví č. 962, pro katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava. Bližší specifikace dle kopie výpisu z katastru nemovitostí, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Nájemce bere na vědomí, že předmětem nájmu dle této smlouvy jsou jen některé prostory budovy, přičemž zbývající prostory budovy jsou jednak provozovány pronajímatelem za účelem výkonu činnosti školy a jednak jsou pronajímány dalším subjektům. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem školy, jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v předmětu nájmu.

#### **Článek 4 Předmět nájmu**

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory situované v nemovitosti označené a specifikované v článku 3 této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“).

#### **Článek 5 Doba nájmu**

**Tato smlouva se uzavírá od 1. 9. 2011 na dobu neurčitou.**

#### **Článek 6 Účel nájmu**

6.1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k činnosti nájemce, jako kancelář a skladové prostory.

6.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 6.1. této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy podrobně prohlédl, že jeho stav je mu detailně znám a že podpisem této smlouvy jej nájemce bez výhrad přijímá.

#### **Článek 7**

7.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

7.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

#### **Článek 8 Práva a povinnosti nájemce**

8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla i běžnou údržbou.

8.5. Nájemce odpovídá za zničení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

8.6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

8.7. Nájemce je povinen zajišťovat bezpečnost a dodržovat předpisy požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb. ve znění změn a doplňků a s dalšími navazujícími předpisy a technickými normami v oblasti požární ochrany.

8.8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

8.9. Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele. Nájemce bude užívat i společné prostory za účelem přístupu do předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i klienti nebo návštěvy nájemce.

8.10. Nájemce má zakázáno kouřit v prostorách školy, tj. v budově a v celém areálu školy, totéž platí pro klienty nebo návštěvy nájemce.

## Článek 9 Práva povinnosti pronajímatele

9.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 1. 9. 2011, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počet předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, kteřý podepíší pronajímatel a nájemce.

9.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

9.3. Obsahem povinností dle ustanovení čl. 9.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie a vody, odvodu použité vody a TUV. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Případné závady budou odstraněny tak, aby došlo k omezení v užívání předmětu nájmu nájemcem pouze v rozsahu nutném pro provedení jejich oprav a údržby, současně je nájemce po tuto dobu povinen strpět omezení v užívání předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinností zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

9.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v souhlasu pronajímatele klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.

## Článek 10 Stavební a jiné úpravy

10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 10.2. této smlouvy.

10.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.

10.3. Ve sporném případě, se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

10.4. Nájemce je oprávněn umístit na vyznačenou plochu pro vylepení reklamy informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných reklam či informací a mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

10.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se s souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou obou stran.

## Článek 11 Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

11.1. Nájemce bude přispívat za úhradu nájmu a nákladů spojených s užíváním nebytových prostor 1 x měsíčně, výpočtem dle kalkulací ( paušálem). Cena je vyjádřena bez DPH, celkovou cenou se rozumí základ daně + platná sazba DPH dle zákona 235/04 Sb, včetně platných změn a doplňků.

V souladu s ustanovením 8.2. této nájemní smlouvy je sjednán za cena nájmu a služeb cenou za **měsíc takto** :

**nájemné 190,- Kč/m<sup>2</sup> x 346,5m<sup>2</sup> = 65 835,-Kč za rok, měsíčně** **5 486.- Kč bez DPH**

V souladu s ustanovením 8.3. této nájemní smlouvy je sjednán za cena nájmu a služeb cenou za **měsíc takto** :

<b>TUV 200.-Kč x 346,5 m<sup>2</sup> = 69 300,- Kč za rok,</b>	<b>měsíčně</b>	<b>5 775.- Kč bez DPH</b>
<b>elektr. energie, paušálně, měsíčně</b>		<b>390.- Kč bez DPH</b>
<b>Vodné, stočné, paušál, měsíčně</b>		<b>630.- Kč bez DPH</b>
<b>Ostatní služby ( paušál měsíčně )</b>		<b>2.480.- Kč bez DPH</b>

---

<b>Celkem služby</b>	<b>9 275.- Kč bez DPH</b>
<b>celkem nájemné</b>	<b>5 486.- Kč bez DPH</b>
<b>celkem služby spojené s nájmem</b>	<b>14.761.- Kč bez DPH</b>

11.2. Splatnost nájmemného a služeb souvisejících s pronájmem dle platné sazby DPH dle ustanovení 11.1 je 21 dnů ode dne vystavení daňového dokladu a je splatná na účet pronajímatele. Platba může být uhrazena mimo jiné v hotovosti do pokladny pronajímatele. Dnem zdanitelného plnění se považuje den vystavení daňového dokladu.

11.3. Telefonní hovory budou účtovány samostatně dle přidělené tel. linky, popř. klapky dle skutečností, které jsou zaznamenány na tel. ústředně školy.

11.4. Cena za pronájem a služby spojené s pronájmem mohou být upravovány podle cen dodavatelů. K vyúčtování nedochází v důsledku paušalizace záloh.

## Článek 12 Postihy za neplacení služeb souvisejících s pronájmem a sankce

12.1. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou za nájem a služby spojené s pronájmem, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 procent denně z dlužné částky.

12.2. Bude-li nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením služeb souvisejících s pronájmem může pronajímatel dát nájemci výpověď z nájmu.

12.3. Bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k nebytovému prostoru podle ustanovení. § 249 a, trestního zákona.

12.4. Po dobu prodlení se zaplacením nájmemného, paušální náhrady za služby či zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, je-li to možné, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.

12.5. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájmemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy.

12.6. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

12.7. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu jednostranně snížit, případně ji vůči nájemci vůbec nepožadovat.

## Článek 13 Skončení nájmu

13.1. Nájem předmětu nájmu může jak pronajímatel, tak nájemce vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce po dokončení výpovědi.

13.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu ukončit výpovědí s patnáctidenní výpovědní lhůtou v případě, že:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- b) nájemce přes písemné upozornění porušuje klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází předmět nájmu,
- c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání předmětu nájmu,
- d) nájemce přenechá pronajatý předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
- e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení,

13.3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu ukončit výpovědní lhůtou v případě, že:

- a) bude vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného správního orgánu o zrušení nebo pozastavení výkonu činnosti nájemce, která mu neumožní užívat předmět nájmu,
- b) zanikne pronajímatel,
- c) změní se pronajímatel,
- d) pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy.

13.4. Patnácti denní výpovědní lhůta začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé straně.

13.5. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklízený. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v jakém jej převzal. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

## Článek 14 Závěrečná ustanovení

14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

14.2. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro právní vztahy vzniklé z tohoto nájemního poměru příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb.

14.3. Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Obě strany dohodly, že platnost předcházející smlouvy č. 4 13 11 se ruší ke dni účinnosti této smlouvy nově.

14.4. Nájem začíná dnem účinnosti této smlouvy tj. **dnem 1.9. 2011.**

14.5. Obě smluvní strany vlastnoručními podpisy stvrzují, že s celým obsahem smlouvy souhlasí, že nejednají v tísní a ani za jinak nevýhodných podmínek.

V Ostravě - Hrabůvce dne 30.8.2011

Střední škola společného stravování  
Ostrava-Hrabůvka, příspěvková organizace  
Krokovská 1095, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
IČ: 00577260, DIČ: CZ00577260 (11)

[Redacted signature]

pronajímatel

moderní úsporná  
FACILITYCON®  
logie  
Rudná 997/37  
Č: CZ22801174  
mobil: +420 603 795 797

[Redacted signature]

nájemce

Správce rozpočtu: Ing. Alžběta Válková  
30.8.11  
[Redacted signature]  
podpis