

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1812024

Pronajímatel: Janáčkova konzervatoř v Ostravě, příspěvková organizace
IČ: 00602078
DIČ: CZ00602078
Se sídlem: Českobratrská 958/40, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
Zastoupený: Mgr. Soňou Javůrkovou, ředitelkou
Kontakt: e-mail: info@jko.cz
(dále také JKO)

a

Nájemce: Romana Kostková
IČ: 63709678
trvale bytem: Háj ve Slezsku - Smolkov, Poddubí 59, 747 92
kontakt: anonymizováno

uzavírají v souladu s ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání v tomto znění:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu byl na základě zřizovací listiny příspěvkové organizace předán do správy movitý a nemovitý majetek, mimo jiné budova č.p. 958, na pozemku parc. č. 1310/1, na ul. Českobratrská 958/40, Ostrava, k.ú. Ostrava.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory bufetu včetně prostoru pro umístění 7 barových židlí ve foyer, kuchyni a prostory přilehlé k pronajatým prostorám, vše pro účely prodeje občerstvení.
3. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat v rámci běžného užívání, v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny.
4. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na období od **2.9.2024 do 30.6.2025**.

II. Výše nájemného a způsob jeho úhrady

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za pronajaté prostory ve výši **3.000,- Kč měsíčně**.
2. Náklady na skutečně spotřebovanou elektrickou energii pronajímatel měsíčně vyúčtuje dle údajů vykazovaných pobočným elektroměrem.
3. Nájemné spolu s úhradou nákladů dle odst. 2 je splatné měsíčně, vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem.
4. Pro případ prodlení úhrady nájemného a nákladů na spotřebovanou elektrickou energii ve shora uvedeném termínu se smluvní strany dohodly na úrocích z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úroky z prodlení je pronajímatel oprávněn účtovat ihned při nedodržení lhůty splatnosti.

III. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zajistit na své náklady řádný úklid pronajatých prostor a jejich odvětrávání. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách udržovat pořádek. V opačném případě je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý zjištěný případ nepořádku v pronajatých prostorách.
2. Nájemce je povinen umožnit úklid a údržbu prostor přilehlých k pronajatým prostorám, tj. tzv. přípravná, schody v přípravně a dveře do budovy u nakládací rampy. Úklid zde provádí pronajímatel 2x týdně. Nájemce je zde povinen dbát na zachování pořádku.

3. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní a protipožární předpisy platné v budově pronajímatele.
4. Nájemce nesmí na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět žádné úpravy. V případě způsobení škody (vzniklé mimo běžné opotřebení) na předmětu nájmu, popř. jeho zařízení a vybavení, je nájemce povinen nahradit pronajímateli způsobenou škodu v plném rozsahu.
5. Nájemce je povinen před každodenním zahájením užívání prostor tento zkontrolovat a zjištěné nedostatky ihned nahlásit pronajímateli. Nebudou-li závady nahlášeny ihned, nese nájemce odpovědnost za náhradu případné škody.
6. Nájemce odpovídá za bezpečnost osob, které v rámci této smlouvy pronajaté prostory využívají, popř. mají s nájemcem pracovněprávní či jiný vztah.
7. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých prostorách (zejm. bufetu) označení:
 - a) firmy,
 - b) zodpovědného vedoucího,
 - c) kontaktní adresy včetně telefonního čísla,
 - d) doby provozu.
8. Nájemce je povinen zajistit provoz bufetu **v pracovní dny** od 7.30 hod. do 17.00 hod., nedohodnou-li se smluvní strany předem jinak. Pro ostatní akce pro veřejnost je pak provozní doba určená týdenním plánem zpracovaného JKO, vždy však musí být bufet otevřen min. 1 hodinu před začátkem plánovaného programu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním prostor dle této smlouvy, ať jsou způsobeny jím samým nebo osobami, s nimiž má nájemce pracovněprávní či jiný vztah.
10. Nájemce není oprávněn jakýmkoliv jiným způsobem než uvedeným ve smlouvě, pronajaté prostory užívat.
11. Nájemce není oprávněn pronajatý prostor nebo jeho část přenechat do užívání třetím osobám.
12. Nájemce je povinen dodržovat při prodeji zboží v bufetu vyhlášku č. 282/2016 Sb., o požadavcích na potraviny, pro které je přípustná reklama a které lze nabízet k prodeji a prodávat ve školách a školských zařízeních, v platném znění, a dále příslušná ustanovení zákona č. 561/2004 Sb., školského zákona v platném znění, a dále i všechna aktuální mimořádná opatření a nařízení vlády či jednotlivých ministerstev týkající se prodeje potravin a občerstvení v provozovně či ve škole. V případě, že kontrolou oprávněných orgánů bude zjištěno pochybení při prodeji, způsobené nájemcem, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci náklady na úhradu sankce udělené kontrolním orgánem.
13. Nájemci je povoleno používat vlastní elektrické spotřebiče jen po **předchozím** předložení dokumentu, který potvrdí platnou elektrevizi daných spotřebičů. Tyto dokumenty musí nájemce předložit před umístěním spotřebiče do bufetu k nahlédnutí a případnému pořízení fotokopie vedoucí právně-ekonomického úseku. **Bez tohoto dokumentu není možné elektrospotřebič používat a pronajímatel je oprávněn ihned odpojit spotřebič od sítě a nařídit nájemci jeho okamžité vyklizení z prostor bufetu.**
14. Přílohou této smlouvy je seznam spotřebičů povolených k užívání v bufetu ke dni uzavření smlouvy. Zároveň budou předloženy i revizní protokoly.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci uvedené prostory ve stavu způsobilém k provozování činností dle čl. I. odst. 2 této smlouvy. Pronajímatel seznámí nájemce se stavem pronajatých prostor.
2. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jsou nájemcem užívány řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě, dále zda nájemce řádně plní své další povinnosti uvedené v čl. III a k provedení elektrevizí.

V. Skončení nájmu

1. Nájem může být ukončen:
 - a) uplynutím doby nájmu sjednané v čl. I odst. 4 smlouvy;
 - b) dohodou smluvních stran;
 - c) písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele z důvodů uvedených v ust. §§ 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně;
 - d) písemnou výpovědí pronajímatele v případě, že pronajímatel zjistí porušení vyhlášky č. 282/2016 Sb. nájemcem a nájemce ani po výzvě a ve lhůtě tam uvedené nezajistí nápravu. V tomto případě je výpovědní lhůta 1 měsíc a začíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi.
2. Za písemnou výpověď dle předchozího odstavce se považuje taktéž e-mailová zpráva.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech dodatků podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“).
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti jejím uveřejněním prostřednictvím portálu Registr smluv podle zákona o registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupující zašle tuto smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 20 pracovních dnů od uzavření této smlouvy. Tím není dotčeno oprávnění prodávajícího zaslat tuto smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nezávisle na výše uvedeném ujednání, a to zejména v případě, že kupující bude v prodlení se splněním výše uvedené povinnosti.
4. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
5. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě smluvní strany řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a souvisejícími právními předpisy.
6. Pronajímatel předal nájemci kopii průkazu energetické náročnosti budovy.
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, pro každou smluvní stranu jeden.

V Ostravě dne 2.9.2024

.....
Mgr. Soňa Javůrková
za pronajímatele

.....
Romana Kostková
nájemce

Příloha:

Seznam spotřebičů dle ust. III., odst. 14:

- velký mixér
- vaflovač
- toastovač
- velký varný hrnec
- kávovar
- mikrovlnná trouba
- elektrický sporák
- tyčový mixér