

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi následujícími stranami (dále jen „**Smlouva**“) mezi smluvními stranami

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Městský obvod Stará Bělá

Junácká 127, 724 00 Ostrava

zastoupen starostou městského obvodu RNDr. Mojmírem Krejčíčkem

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 19-1645817389/0800

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Daniela Popelářová

Se sídlem Návsí 534, 739 92 Návsí

IČ: 01905473

(dále jen „**Nájemce**“)

Článek I.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu - objekt č. p. 173, na ulici Mitrovická 233, Ostrava, na pozemku par. č. 1235, v kat. území Stará Bělá, obec Ostrava, zapsaný na listu vlastnictví č. 2116 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, je ve výlučném vlastnictví Statutárního města Ostrava, se sídlem Prokešovo nám. 1803/8, Ostrava, svěřený do správy městského obvodu Stará Bělá.

Článek II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci následující nebytové prostory v přízemí budovy, uvedené v článku I. o celkové výměře 56,6 m²:

a) Kavárna	40,6 m ²
b) Kuchyňka	10,6 m ²
c) Šatna pro zaměstnance	3,3 m ²
d) WC pro zaměstnance	2,1 m ²

2. Součástí předmětu nájmu je vybavení pronajímatele, jehož soupis je nedílnou přílohou smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že toto vybavení podléhá každoroční inventarizaci.
3. Nájemce je oprávněn v těchto prostorách provozovat kavárnu a cukrárnu.
Pronajaté prostory je nájemce oprávněn užívat pouze k této činnosti v souladu s provozním řádem.

Při provozování kavárny a cukrárny je nájemce povinen dodržovat veškeré hygienické normy a předpisy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, prohlašuje, že si jej dobře prohlédl a v tomto stavu jej k užívání od pronajímatele přejímá. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě a nájemce jej do svého nájmu přijímá.
6. Nájemce není oprávněn přenechat část, případně celý předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
7. Nájemce má oprávnění k této činnosti na základě Výpisu z živnostenského rejstříku, vydaného Živnostenským úřadem Magistrátu města Ostravy, čj. SMO/407142/23/ŽÚ/TEM.

Článek III.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou splatností od 1. 4. 2025 a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v celostátním Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštní účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
2. O skončení nájmu platí ustanovení § 2308 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Výpověď musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany si **výslovně ujednaly** výpovědní lhůtu **3 měsíce** s výjimkou případů, kdy jsou splněny podmínky pro okamžité ukončení nájmu. Výpovědní doba běží od prvního kalendářního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Po výpovědi nájemního poměru musí ve výpovědní době Nájemce povolit prohlídku prostoru nájmu zájemcům o pronájem.

Článek IV. Cena nájmu

1. Úhrada za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 120.000,- Kč ročně. V ceně je obsažena úhrada za energie, které nepodléhají vyúčtování.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli na jeho bankovní účet nájemné v měsíčních splátkách ve výši 10.000,- Kč k poslednímu dni, předcházejícímu měsíci pronájmu. Poslední den, předcházející měsíci pronájmu je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Výše nájemného může být v následujících letech upravena, pro rok 2026 bude stanovena podle skutečných nákladů na energie.
4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného dle této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit úrok z prodloužení dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Článek V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel

se zavazuje:

- hradit daně, poplatky a jiné dávky spojené s vlastnictvím pronajímaného objektu
- k provádění běžné údržby pronajatých nebytových prostor tak, aby na nich nedocházelo ke škodám, a aby byly trvale provozuschopné
- pojistit pronajatý objekt na vlastní náklady
- uhradit nájemci prostředky, vložené s jeho souhlasem, na zhodnocení předmětné nemovitosti v případě skončení nájmu, z podnětu podnikatele, do 3 let od provedení této investice
- písemným souhlasem může umožnit nájemci přenechat část nebytových prostor na dobu neurčitou do podnájmu po dobu trvání této smlouvy

umožní:

- umístit orientační tabule s názvem zařízení, jménem nájemce a uvedením provozních hodin, případně jiných údajů – kterou si zajistí nájemce na svůj náklad včetně montáže. Umístění a design orientační tabule podléhá schválení pronajímatelem.
- bezplatně užívat movitý majetek v pronajatých prostorách (vybavení prostor přípravny a kavárny) – dle přílohy č. 1 k této smlouvě

2. Nájemce

je oprávněn:

- provádět stavební úpravy v pronajatých prostorách pouze po předchozím souhlasu pronajímatele a na základě platného stavebního povolení

zavazuje se:

- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav zařízení pronajímatele v záruční době.
- Zpřístupnit prostory pronajímateli za účelem provedení inventarizace vybavení pronajímatele.
- umožnit pronajímateli, nebo jim pověřeným osobám, na požádání přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly dodržování dohodnutých smluvních podmínek
- dodržovat plnění všech požadavků a norem pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, požárních předpisů a předpisů o nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností při využívání předmětu nájmu nebo společných prostor
- na svůj náklad zabezpečit odvoz odpadu
- na svůj náklad zajistit úklid chodby od zadních dveří ke kavárně a WC. Městský obvod se bude na úklidu chodby a WC podílet při akcích konaných městským obvodem
- na svůj náklad odstraní, při skončení nájmu, orientační tabuli o svém soukromém podnikání a uvede vše do původního stavu
- po skončení nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, avšak vybílené
- zajišťovat na svůj náklad revize jím používaných elektro a plynových zařízení
- k průběžnému provádění drobných oprav na své náklady, jako např. výměnu vypínačů, žárovek, kohoutů a baterií vodoinstalace, rozbitých okenních skel apod. Opravy zámečnického kování u oken a dveří provádí na své náklady a jejich výměna je možná pouze za stejný výrobek.
- provádět drobné stavební opravy a úpravy, vyplývající z platných hygienických předpisů, a to v hodnotě do 10.000,- Kč bez DPH za jednu opravu
- po uplynutí záruční doby zajistit servis a opravy bezplatně užívaného movitého majetku (vybavení v pronajatých prostorách) na svůj náklad
- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele
- k pojištění svých movitých věcí, nacházejících se v pronajatých prostorách proti vloupání, krádeži apod. na své náklady

- nájemce je povinen provozovat kavárnu a cukrárnu takovým způsobem, aby jejich provozem nebyli obtěžováni vlastníci blízkých objektů a staveb a široká veřejnost, a to nad míru obvyklou - § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva i veškeré vztahy z ní vznikající se řídí českým právem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o právní síle originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provádět pouze ve formě postupně číslovaných písemných dodatků.
4. Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
5. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se předmět nájmu stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvnímu užívání.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy důkladně seznámily, nemají k ní žádných výhrad ani připomínek. Dále prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv pod nátlakem, pohrůzkou násilí nebo bezprostředního násilí. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v celostátním Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštní účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí poskytovatel.

VII.

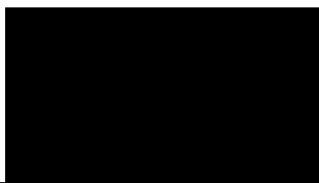
Doložka platnosti smlouvy

Doložka platnosti právního úkonu dle § 39 a 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru pronajmout předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Stará Bělá svým usnesením č. 0732/RMOB-SB/2226/39 ze dne 3.2.2025.
2. Záměr Rady městského obvodu Stará Bělá pronajmout předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Stará Bělá od 5. 2. 2025 do 21. 2. 2025, čj. 15/2025.

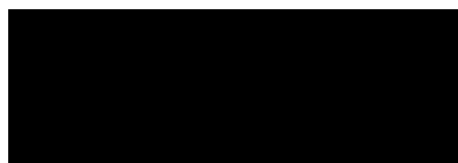
3. O uzavření smlouvy o předmětu nájmu uvedeného v článku II. této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Stará Bělá svým usnesením č. 0750/RMOB-SB/2226/40 ze dne 24. 2. 2025.

Ostravě dne: 31. 3. 2025



RNDr. Mojmír Krejčíček, starosta
Pronajímatel

V Ostravě dne: 31. 3. 2025



Daniela Popelářová
nájemce

Příloha č. 1 – soupis movitého majetku (vybavení)

Příloha č. 2 – doklad o předání klíčů