

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání  
č. NP/OM/2019/11**

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
(dále jen občanský zákoník)

**Smluvní strany**

**Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Ing. Ivo Bolkem, vedoucím odboru majetkového, zmocněným k podpisu usnesením  
Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 2547/RMOB1418/77/18 ze dne 25. 1. 2018

---

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: xxx  
Číslo účtu: xxx  
VS: 2895615005

---

dále jen **pronajímatel**

a

**Dxxx Šxxx**

xxx

---

IČ: 63037076  
DIČ: xxxx  
Peněžní ústav: xxxx  
Číslo účtu: xxxx  
VS:

---

dále jen **nájemce**

## Obsah smlouvy

---

### čl. I.

#### Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání o výměře 60,90 m<sup>2</sup>, umístěného ve 2. nadzemním podlaží v budově č. p. 2895 ul. Na Jízdárně č. or. 18, která je součástí pozemku p. č. 2889/2 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, (dále jen „prostor“) který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě oddělení správy majetku.

### čl. II.

#### Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechá touto smlouvou nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově sestávající z těchto místností:

<u>místnosti:</u>		<u>plocha uvedená v prohlášení vlastníka budovy v m<sup>2</sup></u>
místnost	x	60,90
Celkem		60,90

na dobu: **neurčitou od 15. 4. 2019**

- Účelem nájmu je akreditované školicí středisko pro pravidelná školení řidičů nákladních vozidel na 3,5 t a autobusů. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, je Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti. Tato činnost je zapsána v živnostenském rejstříku.
- Nájemce nemá právo v prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

### čl. III.

#### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
- Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebírá prostor do nájmu ve stavu, který je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu, avšak prostor je stavebně určen k účelu užívání kancelář. Nájemce se zavazuje, že požádá příslušný stavební úřad o změnu v užívání stavby. Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na školicí středisko. Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání hradí nájemce. Nájemce je povinen a oprávněn projednat změnu účelu užívání s ostatními spoluvlastníky budovy

a zajistit si jejich souhlas s touto změnou, bude-li souhlas vyžadován stavebním úřadem. Neprovede-li nájemce změnu účelu užívání stavby ve lhůtě do 6 měsíců od účinnosti této smlouvy, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností.

3. Jakákoliv změna pronajatého prostoru (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem písemně odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednan samostatnou písemnou dohodou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou prostoru k jeho zhodnocení, nemá nájemce nárok na jakékoliv vyrovnání bez ohledu na míru zhodnocení ani po skončení nájmu, leda že se smluvní strany dohodnou písemně jinak.
4. Chce-li nájemce provádět odpisy technického zhodnocení v důsledku změn prostoru provedených nájemcem na jeho náklad, musí být o tom mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám. Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady veškeré opravy a údržbu prostoru a jeho vybavení a výměny veškerých součástí jednotlivých předmětů, jestliže náklad na jednu opravu, údržbu či výměnu nepřesáhne částku 10 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na jeho vlastní náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám v plném rozsahu, bez ohledu na limit stanovený předchozí větou.
7. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kotle (je-li tento součástí vybavení prostoru), a to odbornou firmou vždy do 30.9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30.10. příslušného kalendářního roku. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má se za to, že se jedná o hrubé porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nést náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize u všech plynospotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel. Tyto náklady budou pronajímatelem nájemci v plné výši refakturovány.
8. Pronajímatel (případně vlastník domu) svým nákladem zajišťuje provedení pravidelných revizí plynorozvodů a plynospotřebičů (1x za 3 roky) a v mezidobí pravidelnou kontrolu plynorozvodů (ročně) a zajišťuje odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize na náklady nájemce.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
11. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
12. Nájemce se zavazuje:
  - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů a to v každém ročním období
  - b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
  - c. sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu na najaté věci,
  - d. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
  - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor.

13. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.  
Nájemce se zavazuje zejména:
- dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinností vyplývající z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
  - dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
  - v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
  - zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
  - zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
16. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

#### čl. IV.

##### Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné bylo sjednáno za prostor jako celek bez ohledu na m<sup>2</sup>. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Měsíční nájemné za prostor činí	5 000 Kč.
Měsíční nájemné za zařizovací předměty činí	21 Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem	2 640 Kč.
Nájemné a zálohy na služby činí <b>celkem</b> měsíčně částku	7 661 Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí měsíčně předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u xxx var. symbol 2895615005.

2. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je nájem nemovité věci

osvobozen od daně.

3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vyloučí použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
5. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předložena nájemci.
6. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

## čl. V.

### Skončení nájmu

1. Nájem prostoru může skončit:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- výpovědí pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru nebo porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
- výpovědí nájemce (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku.
- výpovědí nájemce nebo pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **neurčitou**) bez udání důvodu
- výpovědí nájemce nebo pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **neurčitou**), má-li smluvní strana k výpovědi vážný důvod (např. je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru. Vážným důvodem je však vždy hrubé porušování povinností ze strany nájemce a porušování povinností zvláště závažným způsobem.) V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby v případě, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a toto porušení způsobuje pronajímateli zvláště závažnou újmu.

2. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvláště závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména:

- porušení povinností uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy,
- porušení povinností uvedené v čl. VI odst. 4 a 6 této smlouvy.

Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce bude považováno zejména:

- prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru po dobu delší než jeden měsíc
- porušení povinností uvedené v čl. III. odst. 2 VAR. II. a III.
- porušení povinností uvedené v čl. III. odst. 7
- porušení povinností uvedené v čl. VI. odst. 7,

3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční a vždy počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ust. § 2312 občanského zákoníku.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce prostor první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného (za prostor a za zařizovací předměty) až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně předá. Kromě této náhrady se nájemce dále zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % sjednaného měsíčního nájemného za každý den prodlení s předáním prostor. Služby spotřebované ode dne skončení nájmu do dne předání prostor je nájemce povinen uhradit zálohově ve výši sjednané v nájemní smlouvě. Skutečná spotřeba služeb bude nájemci zúčtována v řádném zúčtovacím termínu.
5. Nepředá-li nájemce prostor zpět pronajímateli nejpozději první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo do prostoru vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.
6. Věci nájemce, které pronajímatel vystěhuje z prostoru podle předchozího bodu tohoto článku, má pronajímatel právo na náklady nájemce uskladnit a nájemce se zavazuje za toto uskladnění věcí pronajímateli nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou.

## Čl. VI.

### Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 2. měsíc trvání nájemního vztahu bude oproti čl. IV. odst. 1 této smlouvy nájemné za pronajatý prostor činit 609 Kč za měsíc.
2. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
3. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu provozování hazardních her podle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů, v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem
5. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy.
6. Ohrozí-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu

- k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
- Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností.
  - Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést tuto nájemní smlouvu v souvislosti s prodejem závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku, k jehož celku náleží tato nájemní smlouva, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je takový převod smlouvy neplatný.
  - Strany této smlouvy se dohodly na nevratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenu, byla-li nájemci doručována poštou na adresu pronajatého prostoru nebo do sídla nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo na adresu pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 3. den uložení zásilky na poště.
  - Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ prostoru a „předávací protokol prostoru“.

## Čl. VII.

### Závěrečná ustanovení

- Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 15. 4. 2019, ne však dříve než dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se z. č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy provede pronajímatel.
- Změny této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 4 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
- Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
- Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým podpisem.

## Článek VIII.

### Doložka platnosti právního jednání obce

- V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.

Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 14. 11. 2018 do 3. 12. 2018 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0013/RMOB1822/1/18 ze dne 12. 11. 2018.

- O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením

číslo 0472/RMOB1822/8/19 ze dne 8. 4. 2019.

Příloha: výpočtový list  
předávací protokol  
výpis z živnostenského rejstříku

**Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**

Datum: 11. 4. 2019

Místo: Ostrava

---

**Ing. Ivo Bolek**  
vedoucí odboru majetkového

**Za nájemce**

Datum: 11. 4. 2019

Místo: Ostrava

---

**Dxxx Šxxx**