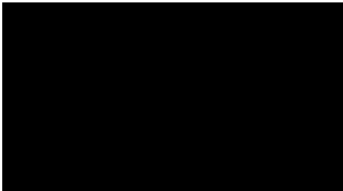

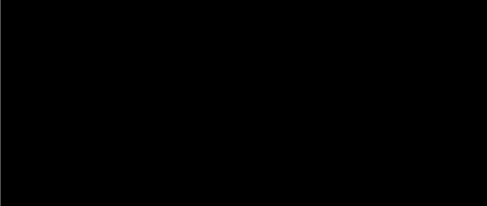


## Smlouva o nájmu prostoru služebního podnikání

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**Pronajímatel**  
se sídlem: **RESIDOMO, s.r.o.**  
Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl C, vložka 66812  
IČO: 05253268  
Plátce DPH, DIČ: CZ699002915  
zastoupena: Martinem Sládečkem, obchodním ředitelem  
bankovní spojení:   
číslo účtu:  
Linka RESIDOMO:  
Havarijní linka:  
e-mail:

a

**Nájemce**  
se sídlem: **Petr Kučera, datum narození**   
Hlavní třída 590/111, 708 00, Ostrava - Poruba  
IČ: 07175558  
Není plátcem DPH  
bankovní spojení:   
číslo účtu:  
kontaktní osoba:  
telefon:  
e-mail:

systémové číslo smlouvy: **9190503019**

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je se Statutárním městem Ostrava podílovým spoluvlastníkem domu č.p. 501 na ul. U Oblouku or.č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 11, situovaném na pozemcích parc.č. 348, 349, 352/2, 595, 597, zapsaném na LV č. 3826 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, v části obce Poruba u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
2. Dle dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0755/00 ze dne 26. 9. 2001 uzavřené se Statutárním městem Ostrava vykonává oprávnění a plní povinnosti mimo jiné ke vchodu 501/8 a vchodu 501/9 domu č.p. 501 pronajímatel označený v záhlaví této smlouvy, který je s účinností od 1. 6. 2006 právním nástupcem obchodní společnosti OKD, a.s. (IČ 00002593).



3. Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za níže uvedených podmínek nájemci do nájmu prostor sloužící podnikání nacházející se v 1. nadzemním podlaží výše uvedené budovy, kdy tento pronajímáný prostor a způsob jeho využití je specifikován v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“), za účelem provozování restaurace – pivnice.
4. Předmět podnikání nájemce provozovaný v předmětu nájmu je:
  - Výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
  - Hostinská činnost
  - Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

## **II. Doba nájmu**

Dle dohody smluvních stran nájemní vztah počíná dnem **1. 8. 2018**.

Nájem se sjednává na dobu neurčitou s **tříměsíční** výpovědní lhůtou, přičemž výpověď z nájmu může nájemce i pronajímatel podat bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dále dohodly, že pokud dojde ze strany pronajímatele k výpovědi nájemci z důvodu neplacení nájemného a služeb, bude výpovědní lhůta činit pouze jeden měsíc. Tato výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem dále může skončit písemnou dohodou stran nebo způsoby stanovenými v platných právních předpisech.

Strany se výslovně dohodly, že vylučují použití jakýchkoliv zákonných ustanovení o automatickém prodloužení nájmu, a to zejména ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

Strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, a následně se stane Přílohou č. 3 této smlouvy.

## **III. Úhrada nájmu a služeb**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu sjednávají smluvní strany takto:  
**ročně 307.500,- Kč, tj. měsíčně 25.625,- Kč**
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci služby spojené s nájmem, přičemž přesný výčet poskytovaných služeb a výše plateb za tyto služby, je detailně uveden v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Ceny za poskytované služby jsou stanoveny na základě kalkulací a jedná se o měsíční platby, které podléhají vyúčtování.
3. Nájemné a služby, související s nájmem poskytované v kalendářním měsíci se považují za dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o DPH).

Daňový doklad na jednotlivá dílčí plnění bude vystaven pronajímatelem nejpozději 15. den příslušného kalendářního měsíce, ve kterém je dílčí plnění poskytováno. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce. Pronajímatel vystaví daňový doklad na nájem a služby uskutečněné v daném měsíci nejdříve první den tohoto měsíce. Nájemce se zavazuje platit nájemné a služby dle shora citovaného ujednání ve lhůtě 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy. Platba nájemného a služeb se považuje za uhrazenou dnem připsání úhrady na účet pronajímatele. Při placení je nutno uvádět vždy variabilní symbol faktury - daňového dokladu, kterým je systémové číslo Smlouvy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

Účastníci se dohodli, že pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit systémové číslo této Smlouvy, a to písemným oznámením doručeným nájemci. V takovém případě je nájemce povinen od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bylo oznámení o změně systémového čísla Smlouvy doručeno, uvádět při placení jako variabilní symbol faktury - daňového dokladu nové systémové číslo Smlouvy.

Účastníci se dohodli, že každá platba nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.

4. Po skončení kalendářního roku je pronajímatel povinen na základě vyúčtování provedených dodavateli poskytovaných služeb /vodné a stočné, dodávka UT, dodávka TUV (ohřev), vodné TUV, osvětlení/ provést vyúčtování v souladu s platnými právními předpisy. Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů a sjednané ceny nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad.
5. Pronajímatel je oprávněn na základě písemného sdělení počínaje dnem 1. 7. 2019 každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace, určenou jako přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za rok předcházející roku, ve kterém dochází k úpravě nájemného (dále jen "**Míra inflace**"). Bude-li index pro výpočet Míry inflace uvedený v předcházející větě tohoto ustanovení smlouvy jako takový zrušen, pak strany souhlasí s tím, že výše nájemného bude upravována s využitím jiného indexu, který oficiálně nahradí index zrušený, nebo takového indexu, který bude nejvíce odpovídat zrušenému indexu, případně účelu zamýšlenému tímto ustanovením smlouvy, nebude-li žádná náhrada zrušeného indexu k dispozici. Pronajímatel se zavazuje písemné sdělení provést nejpozději 30 dnů před 1.7. každého kalendářního roku.
6. Nájemce se zavazuje rovněž platit zvýšené platby za služby pro případ zvýšení cen služeb, zpravidla vždy od 1.1. a případně od 1.7. každého kalendářního roku, dojde-li k zvýšení cen v průběhu roku, a to na základě nového Evidenčního listu doručeného pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje nový Evidenční list doručit nájemci nejpozději do 30 dnů před prvním dnem měsíce, od kterého nájemce bude platit zvýšené ceny služeb. V případě změny okolností rozhodných pro stanovení výše měsíčních plateb za poskytované služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční výši těchto plateb, a to změnou Evidenčního listu. Takto upravenou měsíční výši plateb je nájemce povinen začít hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl nájemci doručen změněný Evidenční list.
7. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli na jeho účet uvedený v záhlaví smlouvy, [REDACTED] částku ve výši 74.000,- Kč (slovy: sedmdesátčtyřtisíckorunčeských) jako kauci k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a dalších svých závazků vzniklých v souvislosti s nájmem,

a to **nejpozději v den uzavření této smlouvy**. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn kaucí použít k úhradě jakýchkoliv svých splatných pohledávek za nájmem vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména k úhradě dlužného nájemného, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jakýchkoliv jiných splatných pohledávek (např. na krytí škod, které způsobil nájemce v předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, poplatků z prodlení, bezdůvodného obohacení z titulu užívání předmětu nájmu po skončení nájemního poměru, apod.), a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu. V případě, že dojde k čerpání kauce, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele do jednoho měsíce peněžní prostředky tvořící kaucí doplnit do původní výše. V případě, že kauce nebude řádně uhrazena, má pronajímatel právo od této nájemní smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po doručení projevu vůle o odstoupení nájemci. O doručení projevu vůle o odstoupení platí čl. VII. bod 2 této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu předmětu nájmu, jeho vyklizení a řádnému předání pronajímateli, bude nevyčerpaná kauce nájemci vyplacena takto:

- část kauce ve výši 37.000,- Kč bude ponechána pro vyúčtování skutečné spotřeby služeb za kalendářní rok, ve kterém byl nájem ukončen. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb bude provedeno vyúčtování v souladu s platnými právními předpisy. Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů a sjednané ceny nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad.
  - zbývající část nevyčerpané kauce bude vyplacena nájemci do dvou měsíců po předání předmětu nájmu pronajímateli.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z nájemného v případě, že dojde k omezení možnosti užívání předmětu nájmu po dobu ne delší než 10 dnů.
  9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z nájemného ani na náhradu škody v případě, že dojde k omezení přístupu do předmětu nájmu z nemovitostí, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele.
  10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn provést započtení jakékoliv své pohledávky za pronajímatelem na platbu nájemného a/nebo služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem.

#### IV.

##### Postihy za neplacení

1. Nezaplatí-li nájemce dlužnou úhradu nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
2. Ve smyslu § 2234 Občan. zákoníku má pronajímatel právo zadržet na úhradu pohledávky vůči nájemci movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.
3. Prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby, poskytované v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, po dobu více než 30 dní je smluvními stranami považováno za hrubé porušení smluvních povinností s níže dohodnutými právními důsledky.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může z tohoto důvodu přerušit dodávky služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu a může učinit jednostranné opatření, kterým zamezí nájemci v používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb dodavateli, s kterými je nájemce nebo pronajímatel v přímém odběratelském vztahu.

4. Bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání tr. činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo prostoru sloužícímu podnikání podle ustanov. § 208 Trest. Zákoníku.
5. Pro případ, že nájemci skončí nájemní poměr k předmětu nájmu jakýmkoliv způsobem a nájemce ke dni skončení nájemního poměru předmět nájmu nevyklidí a nepředá, je pronajímatel i bez předchozí výzvy oprávněn:
  - a) zamezit nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím předmět nájmu spolu s nájemcem přístup k předmětu nájmu
  - b) provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v předmětu nájmu na náklad nájemce do úschovy
  - c) náklady vzniklé vyklizením vyfakturovat nájemci do 30 dnů po jejich vzniku
  - d) náhradu za úschovu fakturovat nájemci měsíčně
  - e) v případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel oprávněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat

Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této nájemní smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje.

Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré listiny důležité pro podnikání, hodnotné věci apod. před skončením nájemního poměru z předmětu nájmu vyklidit.

6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů prodlení nájemce s placením nájemného a služeb spojených s nájmem dá pronajímatel nájemci výpověď z nájemního poměru založeného touto smlouvou, a smluvní strany se následně před uplynutím výpovědní doby ve formě dodatku k této smlouvě dohodnou na pokračování nájemního vztahu, bude v takovémto dodatku sjednáno jednorázové zvýšení nájemného za měsíc bezprostředně následující po měsíci, ve kterém mělo dojít k ukončení nájemního vztahu, a to až do výše 5.000,- Kč z důvodu zvýšených administrativních nákladů, které pronajímatel musel nést v souvislosti s řešením prodlení nájemce a dané výpovědi.

## V.

### Prohlášení smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému nebo obvyklému užívání a je s tímto stavem srozuměn. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že bere na vědomí, že budova, ve které se nachází předmět nájmu, se nachází v městské památkové zóně města a je kulturní památkou, a je srozuměn se všemi z toho vyplývajícími důsledky.

2. Nájemce prohlašuje, že je si vědom, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a že veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka.
3. Nájemce prohlašuje, že si je vědom odpovědnosti za případně vzniklou škodu pronajímateli, pokud nejpozději do 10 dnů od uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo části podniku, jehož součástí jsou práva a závazky k předmětu nájmu, nepředloží smlouvu o prodeji pronajímateli, zejména jde o škodu vzniklou uložením penále za pozdní odvod DPH.
4. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn po udělení souhlasu příslušným stavebním úřadem umístit na budově svým nákladem firemní označení, a to tak, aby nenarušil celkový ráz budovy a nezpůsobil pronajímateli škodu.

## VI.

### Závazky smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
  - a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou,
  - b) poskytovat nájemci služby spojené s nájmem předmětu nájmu uvedené v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu této smlouvy,
  - c) provádět opravy předmětu nájmu přesahující rámec závazku nájemce,
  - d) provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny předmětu nájmu jen se souhlasem nájemce. Jsou-li však změny a podstatné změny prováděny na základě příkazu příslušného správního orgánu nebo na základě stavebního ohlášení nebo povolení příslušného stavebního úřadu, je nájemce bez dalšího povinen tyto změny umožnit,
  - e) umožnit nájemci za předem dohodnutých podmínek instalaci měřicích přístrojů a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami.
2. Nájemce se zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě (pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že vylučují použití ustanovení § 2304 občanského zákoníku) a dále provádět jakékoliv stavební úpravy nebo jiné podstatné změny včetně změny účelu užívání předmětu nájmu (včetně změny způsobu využití jednotlivých místností) jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch úprav, které má provádět pronajímatel,
  - c) zajišťovat obvyklé udržování předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje zajišťovat drobné opravy předmětu nájmu. Za drobnou opravu se považuje oprava nepřesahující částku 7.000,- Kč v jednotlivém případě, která se každoročně k 1.7. zvyšuje o koeficient inflace, počínaje rokem 2019. Nad rámec výše uvedeného se nájemce zavazuje k zajišťování výměny, zasklívání a k nátěrům oken, výloh a dveří, výměně zařizovacích předmětů, podlahových ploch a krytin. Nachází-li se v předmětu nájmu chladicí a mrazicí boxy, bude nájemce rovněž zajišťovat jejich údržbu a opravy, což platí i o závazku provádět servis a údržbu, rekonstrukci a revizi výtahů v předmětu nájmu, pokud se tam nacházejí. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad je nájemce povinen opravovat a udržovat v celém rozsahu sám na své náklady.

- d) zajišťovat bezpečnost a hygienu práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhláškou ČÚBP č. 48/82 Sb. a podle příslušných hygienických předpisů,
- e) nerušit provozem a svou činností ostatní uživatele domu, případně uživatele okolních domů a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec daný touto smlouvou,
- f) že v případě vzniku úrazu za tento úraz v plném rozsahu odpovídá nájemce, a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s § 105 zákoníku práce a Nařízením vlády č. 201/2010 Sb. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět namátkové kontroly dodržování předpisů BHP.
- g) hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemce, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu,
- h) udržovat čistotu a schůdnost přístupových cest k budově, kde se nachází předmět nájmu, včetně venkovních schodů, a to v každém ročním období,
- i) dodržovat ustanovení domovního řádu týkající se užívání předmětu nájmu, nebo které lze přiměřeně použít na jeho užívání. Předmět nájmu je nájemce povinen užívat pouze ke sjednanému účelu. Za požární ochranu, požární zabezpečení technologií a požárně bezpečnostního zařízení v předmětu nájmu odpovídá nájemce, který je provozovatelem činnosti, tato povinnost provozovateli činnosti vyplývá ze zákona č. 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů.
- Nájemce je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona č. 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů a vyhl. č. 246/2001 Sb. Jako provozovatel činnosti je nájemce povinen vyhodnotit dle zákona č. 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti. O jakékoliv změně provedené nájemcem oproti skutečnosti, je nájemce povinen podat písemnou informaci pronajímateli.
- Nájemce zodpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek, školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených vyhl. č. 246/2001 Sb. Nájemce je povinen vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajímatele objektu (požárně bezpečnostní řešení, dokumentace PO pronajímatele apod.).
- Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontrolu, zda ze strany nájemce jsou plněny povinnosti dodržování předpisů o požární ochraně v souladu se zákonem a ujednáním této smlouvy o nájmu, na zjištěné nedostatky upozornit a žádat odstranění zjištěných závad.
- j) být v přímém vztahu k dodavateli elektrické energie, popř. plynu, pokud se tento rozvod v daném předmětu nájmu nachází,
- k) zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v termínech stanovených platnými právními předpisy a tyto doručit pronajímateli,
- l) na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným osobám v předmětu nájmu přístup k stávajícím elektrickým rozvaděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad,
- m) zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti el. zařízení instalovaného nájemcem po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný,

- n) nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a následných vyhlášek,
- o) zajistit na vlastní náklad instalaci měřících a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami,
- p) pro případ, že nájemce nedodrží závazek uvedený v předchozím bodu, v případě prokázání ovlivňování měření nebo zásahu do systému rozvodného zařízení provedeného nájemcem ve svůj prospěch a v neprospěch ostatních odběratelů, i pro případ, že neumožní odečet instalovaného měřidla, nájemce souhlasí, že při vyúčtování dodávky SV bude nájemci vyúčtována poměrná část nákladu na dodávku SV ve výši:
- průměrné spotřeby SV dle minulého zúčtovacího období zvýšená na dvojnásobek v případech, kdy nedošlo ke změně odběrových poměrů
  - v případech, kdy není známá výše odběru nebo při změně odběrových poměrů ve výši směrného čísla roční spotřeby vody v souladu s vyhl. č. 428/2001 Sb. zvýšeného na dvojnásobek
- q) nájemce si je vědom, že je povinen zabezpečit v předmětu nájmu na své náklady činnost metrologie a má povinnost se řídit platnou právní úpravou uvedené oblasti, v současné době se jedná o zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění změn a doplňků. Nájemce je povinen tuto povinnost splnit u měřidel, která jsou nejen v jeho vlastnictví, ale i u měřidel, která mu byla dána do užívání pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu, neboť jde o činnost prováděnou v jeho prospěch.
- r) zajišťovat předmět nájmu proti poškození a zničení, a dále sjednat si pojištění majetku a investic v předmětu nájmu a sjednat si pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností v předmětu nájmu.
- s) ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původním stavu. V případě požadavku na jejich změnu projednat tuto s pronajímatelem.
- t) po skončení nájmu předat uvolněný a vyklizený předmět nájmu se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a bíle vymalovaný, včetně doložení poslední revizní zprávy elektroinstalace. V případě, že revizi elektro nedoloží, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli náklady s revizí spojené. Budou-li v objektu nájemcem provedeny stavební nebo jiné změny, je nájemce povinen uvést místnosti v předešlý stav, pokud v souladu s článkem VI. bodem 2. a této smlouvy není dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá nájemce pronajímateli za veškerou škodu, která mu porušením této povinnosti vznikla.
- u) Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva, vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li toto ustanovení, má pronajímatel právo od této nájemní smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co písemný projev vůle o odstoupení dojde nájemci.
- v) neprodleně pronajímateli písemně sdělit, dojde-li ke změně v registraci plátce k DPH a od kterého data. Současně se nájemce zavazuje neprodleně pronajímateli písemně oznámit změny týkající se obchodního označení nájemce, místa či sídla podnikání, kontaktních údajů (telefon, e-mail) a požadavku na změnu doručovací adresy.
- w) nájemce je povinen oznámit prokazatelným způsobem pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše nájemného a úhrad plnění poskytovaných s užíváním předmětu nájmu, zejména změny v počtu osob užívajících předmět nájmu, vybavenosti či rozsahu poskytovaných činností, které mohou mít vliv na spotřebu



energií (voda, el. energie, plyn aj.) či poskytovaných služeb nejpozději do 30 dnů ode dne změn. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že nesplní-li tuto oznamovací povinnost, vystavuje se nájemce nebezpečí výpovědi ze strany pronajímatele a současně nese riziko úhrady nákladů vzniklých pronajímateli v souvislosti s nesprávným vyúčtováním služeb mezi další nájemce – konečné spotřebitele a zavazuje se mimo náhrady škody zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

V případě, že Nájemce nesplní některou za svých povinností sjednaných v tomto bodě, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## VII. Jiná ujednání

1. Smluvní strany si dle ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku ujednaly, že promlčecí doba jakýchkoliv práv vyplývajících nebo souvisejících s touto smlouvou ať již ve prospěch nájemce či pronajímatele činí čtyři (4) roky ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré písemnosti, zejména týkající se změn a zániku této smlouvy o nájmu, budou doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, případně na jiné adresy, které jsou smluvní strany povinny bezodkladně písemně oznámit druhé smluvní straně. Smluvní strany prohlašují, že prokazatelným doručením písemného projevu vůle jedné smluvní strany druhé smluvní straně na výše uvedenou adresu této smluvní strany se písemnosti dostanou do sféry její dispozice. To platí i pro případ, že smluvní strany změni místo doručení, ale tuto změnu neoznámí ve smyslu výše uvedeného druhé smluvní straně. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy, že v těchto případech se nevyžaduje, aby adresát projevu vůle se s jeho obsahem přímo seznámil.  
  
Smluvní strany si jsou vědomy závažnosti výše uvedeného smluvního ujednání, zejména při doručování jednostranných právních úkonů.
3. Nájemce prohlašuje, že mu byl při uzavření této nájemní smlouvy předložen originál průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se předmět nájmu nachází (dále jen „Průkaz“), a nájemce výslovně prohlašuje, že se vzdává práva na to, aby mu byl při uzavření této nájemní smlouvy předán originál Průkazu nebo jeho ověřená kopie, a že souhlasí s tím, že mu bude při uzavření této nájemní smlouvy předána kopie Průkazu, případně pouze kopie grafického znázornění Průkazu.
4. Přílohou této nájemní smlouvy je:
  - Příloha č. 1 - Plánek pronajímaného prostoru a způsob využití místnosti
  - Příloha č. 2 - Evidenční list
  - Příloha č. 3 - Protokol o předání předmětu nájmu.
5. Nájemce výslovně konstatuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel použil referenční údaje týkající se nájemce, uzavření této smlouvy a základních údajů obsažených v této smlouvě obvyklým způsobem pro jednání se třetími osobami a inzerci jiných prostorů k pronájmu.
6. Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.


7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Ostravě dne 01-08-2018

V Ostravě dne .....

Pronajímatel:  
RESIDOMO, s.r.o.

Nájemce:

  
Martin Sládeček  
obchodní ředitel

  
Petr Kučera



Evidenční list			
Platí od:	1. 8. 2018	Útvar: 19	Nákl. středisko: 6514200
Číslo náj. vztahu:	9190503019	Číslo SAP:	Místo:
Nájemce:	Petr Kučera	Datum narození:	U Oblouku 0501/0009
Adresa:	Hlavní třída, 590/111 Ostrava - Poruba, 708 00	Užívá od:	Ostrava-Poruba
IČ:	07175558	Užívá do:	Doručovací adresa:
DIČ:		Smlouva od:	1. 8. 2018 Petr Kučera
Bank. spojení:		Smlouva do:	Hlavní třída, 590/111
Číslo účtu:		Smlouva ze dne:	Ostrava - Poruba, 708 00
Email:		Kauce:	74 000 Kč
Telefon:		Inflace od:	1. 7. 2019
Účel:	restaurace - pivnice		

Plochy	Plocha pro ÚT	Koeficient ÚT	Plocha ÚT přečítaná	Plocha pro TUV	Koeficient TUV	Plocha TUV přečítaná
1.	3,0700	0,10	0,3070	247,1400	1,00	247,1400
2.	64,1300	1,00	64,1300			
3.	3,0100	0,08	0,2408			
4.	28,0500	1,74	48,8070			
5.	3,6700	0,35	1,2845			
6.	5,5000	0,37	2,0350			
7.	125,9900	1,61	202,8439			
8.	11,2000	1,73	19,3760			
9.	2,5200	0,61	1,5372			
<b>Celkem</b>	<b>247,1400</b>		<b>340,5614</b>	<b>247,1400</b>		<b>247,1400</b>

## předpis za období měsíc:

	Částka bez DPH	DPH	Částka s DPH
Nájem:	25 625,00 Kč	0,00 Kč	25 625,00 Kč
Splátka za služby:			
SV_TUV	386,00Kč	57,90 Kč	443,90 Kč
TUV	1 524,00Kč	228,60 Kč	1 752,60 Kč
ÚT	8 005,00Kč	1 200,75 Kč	9 205,75 Kč
Vodné SV	965,00Kč	144,75 Kč	1 109,75 Kč
<b>Celkem za období měsíc po zaokrouhlení</b>	<b>36 505,00 Kč</b>	<b>1 632,00 Kč</b>	<b>38 137,00 Kč</b>

## Výpočty

roční splátka SV\_TUV =  $70,03 \text{ m}^3 \times 66,14 \text{ Kč/m}^3 = 4631,78 / 12 = 385,98 \text{ Kč}$  měsíčně  
po zaokrouhlení 386,00 měsíčně

30% roční splát. ohřev TUV =  $247,14 \times 0,4 \text{ GJ/m}^2 \times 371,3 \text{ Kč/GJ} \times 0,3 = 11011,57 \text{ Kč}$

70% roční splát. ohřev TUV =  $70 \times 0,4 \text{ GJ/m}^3 \times 371,3 \text{ Kč/GJ} \times 0,7 = 7277,48 \text{ Kč}$

100% roční splát. ohřev TUV =  $30\% + 70\% = 11011,57 + 7277,48 = 18289,05 / 12 = 1524,09 \text{ Kč}$  měsíčně  
po zaokrouhlení 1524,00 měsíčně

UT =  $340,5614 \times 0,8 \text{ GJ/m}^2 \times 352,58 \text{ Kč/GJ} = 96060,10 / 12 = 8005,01 \text{ Kč}$  měsíčně

po zaokrouhlení 8005,00 měsíčně

voda =  $(5 \text{ os} \times 35 \text{ m}^3/\text{os} \times 66,14 \text{ Kč/m}^3) / 12 = 964,54 \text{ Kč}$  měsíčně

po zaokrouhlení 965,00 měsíčně

V..... dne .....  
.....  
.....  
nájemce

## Protokol o předání nebytového prostoru nájemci

pasport nebytového prostoru	8860503N0001			
ulice:	U Oblouku	č.p./č.or.	501	
obec:	Ostrava	část obce:	Poruba	
počet místností:	dle přílohy u nájemní smlouvy	umístění:	1.NP	
nájemce předávající :	[redacted]			
syst.č. smlouvy	9190503018	[redacted]		
sídlo:	[redacted]			
účel pronájmu:	restaurace			
nájemce přebírající :	Petr Kučera, IČ: 07175568	[redacted]		
syst.č. smlouvy	9190503019	[redacted]		
sídlo:	Hlavní třída, 590/111, Ostrava - Poruba, 708 00			
účel pronájmu:	restaurace			
vybavení	popis a stav, počet ks			
poskytované služby	dle nájemní smlouvy			
elektroinstalace (stav, počet záruvek, vypínačů, osvětl. tělesa aj.)	stav dle vzájemně předané revizní zprávy elektroinstalace- viz níže			
elektrorevize	revize odběrného místa ze dne 25.5.2017, revizní technik Milan Turčinek, ev.č. 10679/716/R-EZ-E2A; revize prostoru ze dne 26.5.2017, revizní technik Milan Turčinek včetně protokolu o odstranění závad ze dne 26.9.2017			
umístění hlavního elektroměru (kde)	společ. Prostory byt. Domu - vedlejší vchod <i>hl. dílna 32A</i>			
podružný elektroměr	<i>79187881, SMYTI: 1974218 TL: 8343134 kWh</i>			
topení	UT dálkové - 10ks původní žebrové radiátory s TRV. Číslo indikátorů: <i>71: 10,7, T2: 105, 2</i>			
plyn.zařízení, umístění uzávěru	není			
vybavení + nátery (oken, dveří, výkladců)	4ks původní dřevěné výkladce s polokruh. nadsvětlíkem, 2ks původní dřev. vstupní dveře jednokřídlé s 2 pevnými prosklenými boky z toho jedny jsou zadělány polystyrenovými deskami, zadní vstup původní dvoukřídlé lačkové dveře, inter. dveře původní - 2ks schází, 3ks sklepní plastové nové okna - v pořádku; 1ks dvoukřídlé plastové okno - v pořádku. Veškeré původní dveře a výlohy jsou opotřebované. <i>- 1 ks výloha - prasklá při otčení v rohu</i>			
malba	<i>REKONSTRUČNÍ PRÁCE, SEŘAZENÍ BÍD</i>			
obklady stěn - umístění	restaur. WC muži + WC ženy + WC osobní + WC žen + WC muži + sprchový kout + WC personál + přípravná - po obvodu do výšky 2m - funkční, v pořádku			
podlahy	dlažba: WC ženy, restaur. Místnost, WC muži, sprchový kout; Lité teraso: v zadním vstupu, zázemí, sklad - opotřebované, poškozené; PVC: WC personál, zázemí - opotřebované, poškozené; betonová mazanina: přístup. Chodba ze zázemí do restaurace - původní			
soc.zázemí, zařizovací předměty	3ks WC kombi; 1ks výlečka; 5ks umyvadlo; 4ks páková baterie; 2ks pisoár; 1ks nástěnná baterie; 1ks <del>perforovaný</del> <i>perforovaný</i> <del>stropní</del> <i>stropní</i> <del>světelný</del> <i>světelný</i> . Vše původní a opotřebované <i>TOEN, NERELOV, DVOUKRÍDLÉ ZARUDOČNÉ DO STROJNÍHO PULTU - MAJEK NADVĚTLE</i>			
vodoměry	druh	umístění	č.vodoměru	stav
	SV	WC personál	456A114,857	248, 089 m <sup>3</sup>
	TUV	WC personál	93055616	713 m <sup>3</sup>
	SV	pod bar. Pultem	18304906	226, 649 m <sup>3</sup>
	TUV	pod bar. Pultem	<del>404022</del> 14049022	532, 80 m <sup>3</sup>

měřiče tepla	3973/ ✓	restaurace	4003/ ✓	zadní vchod
	4008/ ✓	restaurace	4005/ ✓	přípravná
	4009/ ✓	restaurace	3972/ ✓	zadní místnost 1
	3968/ ✓	restaurace	3971/ ✓	zadní místnost 2
	3969/ ✓	restaurace	4002/ ✓	sklad u vchodu
rolety, žaluzie, mříže, zabezpečení	2 ks roletová mříž u vstupních dveří, 3 ks venkovní mříž - sklepní okna			
ostatní (zvonky, EZS, has.přístroje, nákl. výtah aj.)	PODHLAVKY POK V RESTAURACI ČAS - ROZLOHA 125			
Klíče	3 ks vchodové dveře, 3 ks vchod.dveře-mříž, 1 ks druhý vstup, 3 ks zadní vstup PŘEDAL NÁJEMCE PŘEBÍRAJÍCÍ			
stav NP - zjištěné závady:				
- DLUŽBA V REST.ČASU - OPOTŘEBOVANÁ, MÍSTY PRASKLINY POD BR. PÁLKY VISELÁ DLUŽBA 30 x 40 cm V ČASU: CHODBY PO ZÁKONNĚ VYŠTĚŘENÍ				
/				
Ostatní:				
- Při ukončení nájmu bude nájemcem vrácen nebytový prostor bez polepů výloh a dveří, výstrčí apod. Veškeré interiérové vybavení nájemce na vlastní náklady vyklidí. Prostor po ukončení nájmu bude předán vyčištěný a vybitý.				
<del>Ukončení nájmu vyklidí</del>				
/				

Nájemce předávající a přebírající svým podpisem stvrzují správnost obsahu tohoto protokolu a nájemce přebírající nebytový prostor přebírá se vším zařízením a vybavením uvedeným v tomto protokolu ve stavu v jakém se nachází ke dni předání.

Po skončení nájmu je nájemce přebírající povinen nebytový prostor uvést do původního stavu s ohledem na obvyklou míru opotřebení a na úpravy pronajímatelem během užívání schválené a provedené.

Nájemce předávající je povinen zaplatit nájemné do 31.7.2018 a stvrzuje svým podpisem, že dostal jedno vyhotovení tohoto protokolu.

Případný přeplatek z vyúčtování služeb a kauci vyplatit nájemci předávajícímu, *T. P. OBEREK*

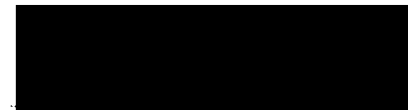
na adresu: *3923 084007/5500, Raifalova ul. 1*

na účet: *3923 084007/5500, Raifalova ul. 1*

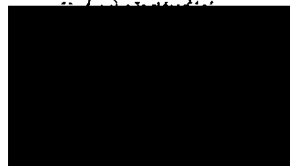
V ostravě - Porubě

Dne: *1.8.2018*

za pronajímatele



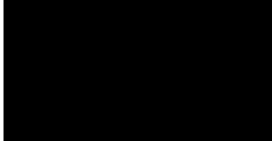
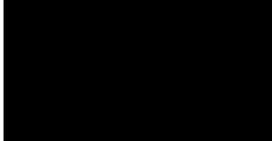
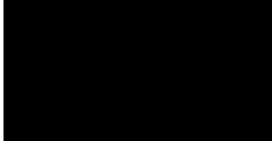
Michaela Poledníková  
specialista pronájmů nebytových prostor



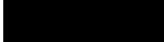
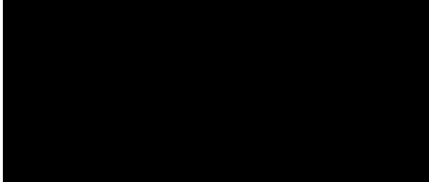
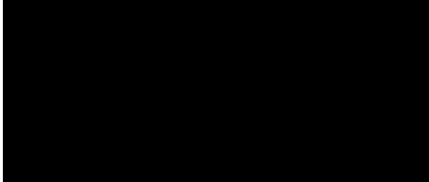
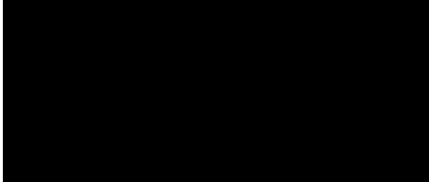
Petr Kucera

**Dodatek č. 1**  
**ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1. 8. 2018**  
**syst. č. 9190503019**

**Smluvní strany:**

**Pronajímatel**  
se sídlem: **RESIDOMO, s.r.o.**  
Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem  
v Ostravě, sp. zn. C 668/12  
IČ: 05253268  
Plátce DPH, DIČ: CZ699002915  
Zastoupení: **Martin Sládeček, obchodní ředitel**  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
Linka RESIDOMO:  
Havarijní linka: 

a

**Nájemce**  
Místo podnikání/se sídlem: **Petr Kučera, datum narození: **  
Hlavní třída 590/111, 708 00, Ostrava - Poruba  
adresa pro doručování: **Petr Kučera, Hlavní třída 590/111, 708 00 Ostrava - Poruba**  
IČ: 07175558  
Není plátcem DPH  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
kontaktní osoba:  
telefon:  
e-mail: 

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

**Čl. I.**

Smluvní strany shodně konstatují, že spolu uzavřely dne 1. 8. 2018 Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, týkající se prostoru sloužícího podnikání, situovaného v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 501, na ulici U Oblouku č.or. 8 a č.or. 9, situované na pozemcích parc.č. 348, 349, 352/2, 595 a 597, katastrální území Poruba, obec Ostrava (dále jen Nájemní smlouva). Předmětná budova je zapsána na LV č. 3826 pro k.ú. Poruba, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava.

**Čl. II.**

Smluvní strany se s účinností od 1. 10. 2018 v rámci smluvní volnosti dohodly na změně ustanovení Čl. VI. bod 2. c) Nájemní smlouvy tak, že se původní text doplňuje o text uvedený níže kurzivou:

*Uzavřením nájemní smlouvy nájemce přebírá odpovědnost za provoz plynových a elektrických spotřebičů v předmětu nájmu, je povinen tyto spotřebiče udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem. Nájemce je povinen zajistit spuštění dodávky plynu a kontrolu zapojení spotřebičů prostřednictvím pronajímatele a za tím účelem je povinen bezodkladně informovat pronajímatele zejména o instalaci plynoměru společností dodávajících plyn a o všech dalších*

*souvisejících skutečnostech. Nájemce nesmí provést spuštění dodávky plynu svépomocí nebo prostřednictvím třetí osoby. V případě, že nájemce provede v předmětu nájmu nebo v budově, ve které se předmět nájmu nachází, bez souhlasu pronajímatele instalaci, výměnu či jakoukoliv změnu plynových či elektrických spotřebičů nebo rozvodů, odpovídá v celém rozsahu za stav a provoz těchto věcí a je povinen tyto věci udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob, a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem.*

### Čl. III.

Ostatní ujednání Nájemní smlouvy se tímto Dodatkem nemění.

Tento Dodatek se pořizuje ve třech vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami.

**13.-09-2018**

V Ostravě dne .....

V Ostravě dne .....

Pronajímatel:

**RESIDOMO, s.r.o.**

Nájemce:

.....  
Martin Sládeček, obchodní ředitel

.....  
Petr Kučera