

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2020/13/0636

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba
zastoupený starostkou Ing. Lucií Barákovou Vilamovou, Ph.D.
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
variabilní symbol: [REDACTED]

dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

Erika Šuchmová

se sídlem: [REDACTED] Ostrava [REDACTED]

IČO: 75280922

dále jen jako „nájemce“

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“)

Čl. 1 Předmět nájmu

- 1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 501, bytový dům, která je součástí pozemku p. č. 597, vše v k. ú. Poruba, obec Ostrava, část obce Poruba, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1919 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava (dále také jen „budova“).
- 1.2** Předmětem nájmu je prostor o celkové výměře **66,47 m²**, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese: **U Oblouku 501/8** (dále jen „pronajímaný

prostor“). Pronajímáný prostor sestává ze 4 místností, specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „Příloha č. 1“). Zda jsou tyto místnosti vytápěny, je uvedeno v Příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „Příloha č. 2“). Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 2 **Doba trvání smlouvy**

- 2.1** Na základě dohody stran je pronajímáný prostor, uvedený v odst. 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou s účinností **od 15. 7. 2020.**
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3** Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
- 2.5** Smluvní strany se dohodly, že nájem zaniká smrtí nájemce.

Čl. 3 **Účel užívání**

- 3.1** Pronajímáný prostor bude nájemce užívat pro kosmetické služby.
- 3.2** Pronajímatel souhlasí se změnou účelu užívání pronajímáného prostoru dle odst. 3.1 tohoto článku smlouvy.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímáného prostoru.
- 3.4** Nájemce je povinen dbát, aby pronajímáný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

Čl. 4 Nájemné

- 4.1 Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímaný prostor činí:

36.564 Kč ročně (slovy: třicet šest tisíc pět set šedesát čtyři koruny české),
tj. **3.047 Kč měsíčně** (slovy: tři tisíce čtyřicet sedm korun českých)
(dále jen „nájemné“)

Dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájemné osvobozeno od DPH.

- 4.2 Nájemné se platí měsíčně, a to do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohové platby za služby se platí spolu s nájemným. **Za měsíc 07/2020 uhradí nájemce alikvotní část nájemného ve výši 1.671 Kč na bankovní účet pronajímatele v termínu do 31. 7. 2020.**
- 4.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvyšuje každoročně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím, vyhlášenou v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) - základní členění“, a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
- 4.4 O zvýšení nájemného dle odst. 4.3 tohoto článku smlouvy bude nájemce vyrozuměn do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění o automatickém zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné. K automatickému zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 4.4 tohoto článku smlouvy také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: [REDACTED]. Vyrozumění se v případě elektronické zprávy považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas.
- 4.6 K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany berou na vědomí, že ke zvýšení nájemného dle tohoto článku smlouvy dochází automaticky po naplnění podmínek dohodnutých v odst. 4.3 tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 4.4 tohoto článku smlouvy nájemci.

- 4.7 V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

Čl. 5

Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1 Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: SV, TUV, teplo.
- 5.2 Zálohové platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru jsou po dohodě smluvních stran stanoveny na základě výměru pronajímatele v Příloze č. 2 této smlouvy a činí:

Celkem **40.800 Kč/rok** (slovy: čtyřicet tisíc osm set korun českých),
tj. **3.400 Kč/měsíc** (slovy: tři tisíce čtyři sta korun českých)

- 5.3 V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové platby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních zálohových plateb se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.
- 5.4 Zálohové platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se služby platí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. **Za měsíc 07/2020 uhradí nájemce alikvotní část zálohové platby za služby ve výši 1.865 Kč na bankovní účet pronajímatele v termínu do 31. 7. 2020.**
- 5.5 Vyúčtování spotřeby služeb poskytovaných s užíváním pronajímaného prostoru bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6 Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi prvním účastníkem dohody a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním pronajímaného prostoru.

Čl. 6

Jistota

- 6.1 Nájemce se zavazuje složit do pěti dnů od podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem

pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **9.141 Kč** (slovy: devět tisíc jedno sto čtyřicet jedna koruna česká), což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému z pronajímaného prostoru, ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty, a to bezhotovostním převodem na účet vedený u [REDACTED]

- 6.2** Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných peněžitých dluhů vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy za předpokladu, že nájemce je v prodlení s plněním některé z výše uvedených peněžitých povinností po dobu delší třiceti dnů a svou povinnost nesplnil ani na základě zaslané upomínky k úhradě.
- 6.3** Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o čerpání jistoty. Nájemce má povinnost doplnit jistotu o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání jistoty.
- 6.4** Po skončení nájmu pronajímaného prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, případně její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájmem vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena.
- 6.5** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši.

Čl. 7

Práva a povinnosti smluvních stran

7.1 Nájemce je povinen:

- 7.1.1 Řádně a včas platit nájemné a platby za služby spojené s nájmem dle této smlouvy.
- 7.1.2 Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- 7.1.3 Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 7.1.4 Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
- 7.1.5 V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 7.1.6 Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

- 7.1.7 Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.
- 7.1.8 Nájemce se zavazuje zajistit vybavení pronajímaného prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- 7.1.9 Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímaný prostor. Jakékoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- 7.1.10 U namontovaných vodoměrů SV a TUV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečít stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.
- 7.1.11 Vlastním nákladem zajišťovat veškeré opravy spojené s užíváním pronajímaného prostoru, avšak vždy tak, aby byl zachován účel užívání pronajímaného prostoru v souladu s touto smlouvou.
- 7.1.12 Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajímaném prostoru v souladu s platnými předpisy a odstraňovat vlastním nákladem závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách.
- 7.1.13 Na vlastní náklady nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy vyřídit u příslušných správních orgánů změnu účelu užívání pronajímaného prostoru v souladu s čl. 3 této smlouvy. Nájemce je povinen do tří dnů od nabytí právní moci rozhodnutí týkajícího se změny účelu užívání pronajímaného prostoru doručit na adresu pronajímatele kopii tohoto rozhodnutí včetně všech dalších souvisejících dokumentů. V případě, že nájemce povinnost vyplývající z tohoto článku nesplní, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

7.2 Pronajímatel je povinen:

- 7.2.1 Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajímaného prostoru dohodnutým způsobem.

7.3 Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

- 7.3.1 Nezaplatil-li nájemné nebo spotřebu služeb v souladu s touto smlouvou.
- 7.3.2 Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 7.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.
- 7.3.4 Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 7.3.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 8 Zvláštní ujednání

- 8.1** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět úpravy (stavební a jiné) pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.2** Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy neuvedené v této smlouvě, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.3** Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 8.4** Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 8.5** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.

Čl. 9 Závěrečná ustanovení

- 9.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 9.2** Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno si ponechává pronajímatel.
- 9.3** Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran formou dodatku k této smlouvě.
- 9.4** Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) shromažďovat osobní údaje o nájemci (tj. subjekt údajů) v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření smlouvy, plnění povinností účastníků ze smlouvy a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a rovněž i údaje sloužící k identifikaci subjektu údajů, bankovním spojení, sídle, IČO apod. Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány a jestliže zjistí, že došlo k porušení povinností zpracovatele, má právo žádat Úřad pro ochranu osobních údajů o opatření k nápravě. Subjekt údajů je oprávněn žádat zpracovatele o nápravu závadného stavu a zaplacení náhrady za

porušení svého práva na lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a práva na ochranu jména.

- 9.5** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 15. 7. 2020, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
- 9.6** Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku, tento byl podepsán na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyl ujednáán v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.7** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 1021/RMOB1822/25 dne 6. 12. 2019 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 1. 6. 2020 do 17. 6. 2020.
- 9.8** O uzavření tohoto dodatku je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Poruba č. 1021/RMOB1822/25 ze dne 6. 12. 2019.
- 9.9** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
- příloha č. 1 - Přehled místností
 - příloha č. 2 - Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
Jan Dekický
místostarosta
za pronajímatele

.....
Erika Šuchmová
nájemce

Příloha č. 1 - Přehled místností*Název a IČO nájemce:***Erika Šuchmová, IČO: 75280922***Sídlo:*

[redacted] Ostrava [redacted]

Druh provozovny:

kosmetické služby

Adresa prostoru:

bytový dům č. p. 501, č. or. 8 na ul. U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Podlaží	Plocha užitková (m ²)
1	Prodejna	1. NP	60,87
2	Umývárna	1. NP	3,00
3	WC	1. NP	1,30
4	WC	1. NP	1,30
Celkem			66,47

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
 Jan Dekický
 místostarosta
 za pronajímatele

.....
 Erika Šuchmová
 nájemce

Příloha č. 2 - Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

Název a IČO nájemce:

Erika Šuchmová, IČO: 75280922

Sídlo:

[redacted] Ostrava [redacted]

Druh provozovny:

kosmetické služby

Adresa prostoru:

bytový dům č. p. 501, č. or. 8 na ul. U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitk.	Plocha otáp.	Plocha neotáp.	Výška stropu	Koef. výšky	Přepočt. plocha	Koef. ZPP	ZPP m ²	Přepočtená plocha TUV
1	Prodejna	60,87	60,37		4,1	1,5185	92,4322	1,30	120,16	
2	Umývárna	3,00		3,00	4,1	1,5185	4,55556	0,35	1,59	1,05
3	WC	1,30		1,30	4,1	1,5185	1,97407	0,35	0,69	1,3
4	WC	1,30		1,30	4,1	1,5185	1,97407	0,20	0,39	
Celkem		66,47	60,37	5,60					122,83	2,35
Záloha vodné stočné ročně									1 200	Kč vč. DPH
Záloha teplo ročně									36 000	Kč vč. DPH
Záloha teplá voda ročně									3 600	Kč vč. DPH
Ročně									40 800	Kč vč. DPH
Měsíčně									3 400	Kč vč. DPH

Započitatelná plocha pro ÚT: 122,83

Započitatelná plocha pro TUV: 2,35

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
 Jan Dekický
 místostarosta
 za pronajímatele

.....
 Erika Šuchmová
 nájemce