

## Nájemní smlouva č. 2021/13/0076

### **Pronajímatel:**

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba  
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou 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:**

#### **BYSTROŇ Group a.s.**

se sídlem: Bieblova 406/6, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
IČO: 27800466  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3238  
zastoupený Michalem Bystroněm, členem představenstva  
telefon: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]

dále jen jako „nájemce“

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (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 **120,01 m<sup>2</sup>**, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese: **U Oblouku 501/2** (dále jen „pronajímáný prostor“). Pronajímáný prostor sestává z 10 místností, specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „Příloha č. 1“). V Příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „Příloha č. 2“) je uvedeno, které místnosti pronajímáného prostoru jsou vytápěny. 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, a to s účinností od 1. 3. 2021.
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je jeden měsíc a začíná plynout prvním dnem 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 podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné za tři měsíce nájmu.

## **Čl. 3**

### **Účel užívání**

- 3.1** Pronajímáný prostor bude nájemce užívat výlučně jako zázemí stavby (Rekonstrukce bytových domů U Oblouku, Ostrava-Poruba).
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímáného prostoru.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímáného prostoru a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajímáného prostoru podle této smlouvy.
- 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:

**36.000 Kč ročně** (slovy: třicet šest tisíc korun českých),  
tj. **3.000 Kč měsíčně** (slovy: tři tisíce korun českých)  
(dále jen „nájemné“)

Dle ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné osvobozeno od daně z přidané hodnoty (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.
- 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 **75.000 Kč/rok** (slovy: sedmdesát pět tisíc korun českých),  
tj. **6.250 Kč/měsíc** (slovy: šest tisíc dvě stě padesát 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 spolu s nájemným 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.
- 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, přičemž u studené vody (SV) a teplé vody (TUV) na základě náměrů nainstalovaných podružných vodoměrů a u tepla na základě náměrů nainstalovaných indikátorů rozdělovačů topných nákladů.
- 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.
- 5.7 Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od zapojení elektroměru provede přepis odběrného místa elektrické energie na sebe.

## **Čl. 6**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

#### **6.1 Nájemce je povinen:**

- 6.1.1 Řádně a včas platit nájemné a platby za služby spojené s nájmem dle této smlouvy.
- 6.1.2 Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- 6.1.3 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.
- 6.1.4 Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
- 6.1.5 V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 6.1.6 Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 6.1.7 Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména ust. § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 5/2004, kterou se vydává požárního řád města Ostravy.
- 6.1.8 Nájemce se zavazuje zajistit vybavení pronajímaného prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- 6.1.9 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.
- 6.1.10 Udržovat čistotu, pořádek a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.

#### **6.2 Pronajímatel je povinen:**

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

#### **6.3 Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:**

- 6.3.1 Nezaplatil-li nájemné nebo spotřebu služeb v souladu s touto smlouvou.

- 6.3.2 Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 6.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.
- 6.3.4 Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 6.3.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **Čl. 7 Zvláštní ujednání**

- 7.1 Nájemce není oprávněn provádět opravy a úpravy (stavební a jiné) pronajímaného prostoru bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem.
- 7.2 Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 7.3 Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

## **Čl. 8 Závěrečná ustanovení**

- 8.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 8.2 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno si ponechává pronajímatel.
- 8.3 Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran formou dodatku k této smlouvě.
- 8.4 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, sídlo, 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.

Informace o základních aspektech zpracování osobních údajů, která probíhají v rámci činnosti statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba, jakož i o právech nájemce jako subjektu údajů a způsobech jejich uplatnění jsou dostupné na webové stránce: <https://poruba.ostrava.cz/cs/radnice/osobni-udaje-gdpr>.

- 8.5** Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8.6** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost nastává dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
- 8.7** Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, tato byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8.8** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2017/RMOb1822/48 dne 12. 2. 2021 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 12. 2. 2021 do 26. 2. 2021.
- 8.9** O uzavření této smlouvy je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Poruba č. 2017/RMOb1822/48 ze dne 12. 2. 2021.
- 8.10** 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

.....  
Michal Bystroň  
člen představenstva  
za nájemce

**Příloha č. 1 - Přehled místností***Název a IČO nájemce:***BYSTROŇ Group a.s., IČO: 27800466***Sídlo:*

Bieblova 406/6, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

*Druh provozovny:*

zázemí stavby

*Adresa prostoru:*

bytový dům č. p. 501, č. or. 2 na ul. U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Podlaží	Plocha užitková (m <sup>2</sup> )
1	Prodejna	1. NP	46,39
2	Prodejna	1. NP	36,22
3	WC	1. NP	1,01
4	Umývárna	1. NP	2,30
5	Sklad	1. NP	8,07
6	Chodba	1. NP	3,95
7	Sklad	1. NP	9,29
8	Sklad	1. NP	5,49
9	Denní místnost	1. NP	5,12
10	Technická místnost	1. NP	2,17
<b>Celkem</b>			<b>120,01</b>

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
 Jan Dekický  
 místostarosta  
 za pronajímatele

.....  
 Michal Bystroň  
 člen představenstva  
 za nájemce



**Příloha č. 2 - Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru***Název a IČO nájemce:***BYSTRON Group a.s., IČO: 27800466***Sídlo:*

Bieblova 406/6, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

*Druh provozovny:*

zázemí stavby

*Adresa prostoru:*

bytový dům č. p. 501, č. or. 2 na ul. U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitek.	Plocha otáp.	Plocha neotáp.	Výška stropu	Koef. výšky	Přepočt. plocha	Koef. ZPP	ZPP m <sup>2</sup>	Přepočtená plocha TUV
1	Prodejna	46,39	46,39		5,4	2	92,78	1,30	120,61	
2	Prodejna	36,22	36,22		2,54	0,9407	34,0736	1,30	44,30	
3	WC	1,01		1,01	2,55	0,9444	0,95389	0,20	0,19	
4	Umývárna	2,30		2,30	2,61	0,9667	2,22333	0,10	0,22	2,30
5	Sklad	8,07		8,07	2,54	0,9407	7,59178	0,10	0,76	
6	Chodba	3,95		3,95	2,54	0,9407	3,71593	0,10	0,37	
7	Sklad	9,29		9,29	2,54	0,9407	8,73948	0,10	0,87	
8	Sklad	5,49		5,49	2,54	0,9407	5,16467	0,00	0,00	
9	Denní místnost	5,12	5,12		2,54	0,9407	4,81659	0,20	0,96	
10	Techn. místnost	2,17	2,17		2,54	0,9407	2,04141	0,00	0,00	
<b>Celkem</b>		<b>120,01</b>	<b>89,90</b>	<b>30,11</b>					<b>168,29</b>	<b>2,30</b>
Záloha vodné stočné ročně										1 200 Kč
Záloha teplo ročně										70 200 Kč
Záloha teplá voda ročně										3 600 Kč
<b>Ročně</b>										<b>75 000 Kč</b>
<b>Měsíčně</b>										<b>6 250 Kč</b>

Započitatelná plocha pro ÚT: 168,29

Započitatelná plocha pro TUV: 2,30

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
 Jan Dekický  
 místostarosta  
 za pronajímatele

.....  
 Michal Bystron  
 člen představenstva  
 za nájemce