

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2021/13/0354

## **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:**

### **Michal Piotr Gaze**

se sídlem: [REDACTED] Frýdlant nad Ostravicí [REDACTED]  
IČO: 87552655  
DIČ: [REDACTED]  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

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 **23,21 m<sup>2</sup>**, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese **U Oblouku 501/3** (dále jen „pronajímáný prostor“). Pronajímáný prostor sestává ze 3 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 pronajímaného 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 s **účinností od 1. 6. 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 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 ust. § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle ust. § 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 za účelem: barbershop (holičství).
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímaného prostoru.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímaného 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:

**142.044 Kč ročně** (slovy: jedno sto čtyřicet dva tisíce čtyřicet čtyři koruny české),  
**tj. 11.837 Kč měsíčně** (slovy: jedenáct tisíc osm set třicet sedm 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 nájmeného 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 (studená voda), TV (teplá voda) a 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 **16.896 Kč/rok** (slovy: šestnáct tisíc osm set devadesát šest korun českých),  
tj. **1.408 Kč/měsíc** (slovy: jeden tisíc čtyři sta osm 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 pronájitmaného 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.
- 5.5 Vyúčtování spotřeby služeb poskytovaných s užíváním 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 prostoru.
- 5.7 Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy provede přepis odběrného místa elektrické energie na sebe.

## Čl. 6

### Jistota

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

pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **35.511 Kč** (slovy: třicet pět tisíc pět set jedenáct korun českých), což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému z pronajímaného prostoru, ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty, a to bezhotovostním převodem na účet vedený u [REDACTED] číslo účtu [REDACTED], variabilní symbol [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 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 požární řád města Ostravy.
- 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 TV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TV.
- 7.1.11 Vlastním nákladem zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7.000 Kč, 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 Udržovat čistotu, pořádek a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.

## **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 ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů 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.

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>.

- 9.5** 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.
- 9.6** Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, tato byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, 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. 2154/RMOB1822/53 ze dne 16. 4. 2021 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 21. 4. 2021 do 10. 5. 2021.
- 9.8** 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. 2154/RMOB1822/53 ze dne 16. 4. 2021.
- 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

.....  
Michał Piotr Gaze  
nájemce



**Příloha č. 1 - Přehled místností***Název a IČO nájemce:***Michał Piotr Gaze, IČO: 87552655***Sídlo:*

[redacted] Frýdlant nad Ostravicí [redacted]

*Druh provozovny:*

barbershop (holičství)

*Adresa prostoru:*

bytový dům č. p. 501, č. or. 3 na adrese U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Podlaží	Plocha užitková (m <sup>2</sup> )
1	Kadeřnictví	1. NP	20,13
2	Umývárna	1. NP	1,98
3	WC	1. NP	1,10
<b>Celkem</b>			<b>23,21</b>

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
 Jan Dekický  
 místostarosta  
 za pronajímatele

.....  
 Michał Piotr Gaze  
 nájemce

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

Název a IČO nájemce:

Michal Piotr Gaze, IČO: 87552655

Sídlo:

Frýdlant nad Ostravicí

Druh provozovny:

barbershop (holičství)

Adresa prostoru:

bytový dům č. p. 501, č. or. 3 na adrese U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitek.	Plocha otáp.	Plocha neotáp.	Koef. ÚT	Přepočtená plocha ÚT	Výška stropu	Koef. ZPP	ZPP m <sup>2</sup>	Přepočtená plocha TUV
1	Kadeřnictví	20,13	20,13		1,00	20,130	2,53	1,30	26,17	20,13
2	Umývárna	1,98	1,98		1,00	1,980	2,54	1,30	2,57	1,98
3	WC	1,10		1,10	0,20	0,220	2,56	0,50	0,11	
<b>Celkem</b>		<b>23,21</b>	<b>22,11</b>	<b>1,10</b>					<b>28,85</b>	<b>22,11</b>
Záloha vodné stočné ročně										4 140 Kč
Záloha teplo ročně										7 800 Kč
Záloha teplá voda ročně										4 956 Kč
<b>Ročně</b>										<b>16 896 Kč</b>
<b>Měsíčně</b>										<b>1 408 Kč</b>

Započitatelná plocha pro ÚT: 28,85 m<sup>2</sup>Započitatelná plocha pro TUV: 22,11 m<sup>2</sup>

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
 Jan Dekický  
 místostarosta  
 za pronajímatele

.....  
 Michal Piotr Gaze  
 nájemce