

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2021/13/0767

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: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 9021-1649335379/0800
variabilní symbol: 8690518910

dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

Lucie Jančálková

se sídlem: [REDACTED]

IČO: 11946857

telefon: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [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 **207,38 m²**, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese: **U Oblouku 501/4** (dále jen „pronajímaný

prostor“). Pronajímáný prostor sestává ze 7 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 1. 1. 2022.**
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tří měsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3** Porušuje-li strana zvlášť 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.

Čl. 3

Účel užívání

- 3.1** Pronajímáný prostor bude nájemce užívat pro provoz kavárny.
- 3.2** Pronajímatel souhlasí se změnou účelu užívání pronajímaného prostoru dle odst. 3.1 tohoto článku smlouvy.
- 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.
- 3.5** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel trvá na tom, aby pronajímáný prostor nájemce užíval pouze v rozsahu sjednaného účelu s tím, že vizualizace budoucího prostoru kavárny po stavebních úpravách specifikovaných dále v čl. 8 této smlouvy je Přílohou č. 3 této smlouvy.

Nájemce dále bere na vědomí, že pronajímatel klade důraz na to, aby provozovaná kavárna svým zaměřením i vzhledem a vybavením interiéru a exteriéru po budoucí

dohodnuté rekonstrukci vhodně doplňovala architekturu socialistického realismu bytového domu, jehož je pronajímaný prostor součástí, neboť jde o jeden z nejznámějších a historicky nejhodnotnějších prvků Městské památkové zóny Ostrava-Poruba. Pronajímatel očekává, že pronajímaný prostor kavárny bude příjemným a klidným místem pro setkávání obyvatel, kde se budou podávat především teplé a studené nápoje a doplňkový sortiment jako např. cukrářské či lahůdkářské výrobky.

Nájemce se dále zavazuje přizpůsobit otevírací dobu kavárny tak, aby ve všední dny bylo nejdříve otevřeno v 6:00 hodin, o víkendu nejdříve v 7:00 hodin, přičemž zavřeno musí být každý den nejpozději ve 22:00 hodin tak, aby otevírací doba provozovny žádným způsobem nenarušila pokojné užívání bytových jednotek v podlažích nad pronajímaným prostorem ani jinde v okolí (např. hlukem, zápachem, kouřem apod.).

Nájemce si je vědom toho, že pokud by se v průběhu užívání pronajímaného prostoru odchýlil od původního dohodnutého účelu specifikovaného v předchozích odstavcích tohoto článku, bude se jednat o porušení nájemcových povinností zvláště závažným způsobem (čl. 7, odst. 7.3, bod 7.3.4) a toto porušení může zakládat pronajímateli důvod pro podání výpovědi bez výpovědní doby.

Čl. 4 Nájemné

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

180.000 Kč ročně (slovy: jedno sto osmdesát tisíc korun českých),
tj. **15.000 Kč měsíčně** (slovy: patnáct tisíc 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.
- 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: lucie.jancalkova@seznam.cz. 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: studená voda (dále jen „SV“), teplá voda (dále jen „TV“), 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 **60.000 Kč/rok** (slovy: šedesát tisíc korun českých),
tj. **5.000 Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc 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.
- 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 účtovacího 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.
- 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 nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **45.000 Kč** (slovy: čtyřicet pět tisíc korun českých), což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému z pronajímaného prostoru, ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty, a to bezhotovostním převodem na účet vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Ostrava, číslo účtu 56012-1649335379/0800, variabilní symbol 45940025.
- 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 nájemním 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 zvlášť 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 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 před započatím užívání prostoru dle sjednaného účelu 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 nesplní jakoukoli z povinností vyplývajících z tohoto odstavce řádně a včas, 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 – stavební úpravy

8.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede v pronajímaném prostoru na vlastní náklady následující stavební úpravy:

- Práce bouračské (nenosné konstrukce)
- Stavební práce zednické (vyzdívky, SDK)
- Stavební práce obkladačské
- Úpravy plochových povrchů, pokládka nášlapných vrstev podlahy
- Instalátérské práce
- Elektroinstalace a slaboproud
- Truhlářské práce

(dále jen „stavební úpravy“)

Uvedené stavební úpravy jsou vyznačeny v Příloze č. 3 této smlouvy a budou blíže specifikovány v projektové dokumentaci, zpracované autorizovanou osobou, která bude doložena nájemcem nejpozději do 31. 3. 2022, přičemž rozsah stavebních úprav obsažený v projektové dokumentaci bude shodný s rozsahem stavebních úprav vyznačených v Příloze č. 3 této smlouvy.

8.2 Pronajímatel s těmito stavebními úpravami souhlasí.

- 8.3** Nájemce nesmí provádět žádné stavební změny ani jiné úpravy stavebních konstrukcí v pronajímaném prostoru a v budově neuvedené v této smlouvě nebo v odst. 8.1 tohoto článku smlouvy bez souhlasu pronajímatele.
- 8.4** Nájemce smí provádět stavební úpravy v době pondělí – pátek od 8:00 do 18:00 hod., v sobotu v době od 8:00 do 12:00 hod.
- 8.5** Účastníci se dohodli, že nájemce nebude požadovat vůči pronajímateli úhradu nákladů na provedení stavebních změn či jiných stavebních prací.
- 8.6** Účastníci se dohodli, že provedení stavebních změn nájemcem bez souhlasu pronajímatele nebo v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, se považuje za podstatné porušení této smlouvy. V případě takového neoprávněného jednání nájemce má pronajímatel právo podat nájemci výpověď z nájmu pronajímaného prostoru, případně právo vymáhat vůči němu náhradu způsobené škody, které tímto není dotčeno.
- 8.7** Hrozí-li v důsledku prováděných změn pronajímateli na budově značná škoda, je pronajímatel oprávněn svůj souhlas se stavebními úpravami odvolat.
- 8.8** V případě, že povaha stavebních prací uvedených v odst. 8.1 tohoto článku smlouvy vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, budou stavební úpravy provedeny podle projektové dokumentace, zpracované oprávněnou osobou.
- 8.9** V případě, že povaha stavebních prací uvedených v odst. 8.1 tohoto článku smlouvy vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, může nájemce schválené stavební úpravy provádět až po právní moci stavebního povolení nebo po uplynutí zákonné lhůty k ohlášení stavebních prací, pokud zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nevyžaduje před zahájením stavebních prací splnění dalších podmínek.
- 8.10** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k oprávnění činit právní úkony související s povolením nebo ohlášením stavebních úprav uvedených v projektové dokumentaci a v odst. 8.1 tohoto článku smlouvy vůči příslušnému stavebnímu úřadu.
- 8.11** Nájemce jako stavebník podá po skončení stavebních úprav oznámení stavebnímu úřadu o záměru započít s užíváním stavby. Oznámení je povinen podat nejméně třicet dnů předem (ust. § 120 stavebního zákona). Nájemce jako stavebník zajistí, aby před započítím užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy, jestliže je vzhledem k charakteru stavebních úprav provedení takových zkoušek povinné.
- 8.12** Veškeré stavební práce budou prováděny odborně a nedojde při nich k narušení provozu ostatních nájemních jednotek v budově, nebude narušena dodávka vody (TV, SV), elektrické energie, plynu, nedojde k narušení řádného užívání nadměrným hlukem, prachem, jinými emisemi apod. Stavební práce bude realizovat zhotovitel oprávněný k provádění stavebních a montážních prací, jenž bude uveden ve stavebním povolení nebo v ohlášení. Nájemce je povinen seznámit zhotovitele s obsahem této smlouvy.

- 8.13** V budově bude denně v průběhu stavebních prací zachována čistota a případné znečištění budovy nebo chodníku náležejícího k budově, k němuž dojde v souvislosti s prováděním stavebních prací, nájemce na své náklady neprodleně odstraní, včetně likvidace stavební sutě a ostatního odpadu.
- 8.14** V průběhu provádění stavebních a montážních prací bude nájemce dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické, požární předpisy a příslušné české technické normy ČSN.
- 8.15** Veškeré závady nebo škody, které eventuálně vzniknou při provádění prací v budově, nájemce neprodleně vlastním nákladem odstraní, tj. uvede budovu, jeho prostory a zařízení do původního stavu.
- 8.16** Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění stavebních prací a zjistí-li, že nájemce nebo osoba jím pověřená provádí stavební práce v rozporu s projektovou dokumentací, s podmínkami stavebního povolení, s podmínkami této smlouvy nebo způsobem, který může zapříčinit poškození objektu nebo škodu na majetku pronajímatele, je oprávněn zakázat pokračování stavebních prací a oznámit zjištěné závady stavebnímu úřadu.
- 8.17** Po ukončení stavebních prací, do třiceti dnů od zahájení užívání stavby (pronajímaného prostoru) nájemce předá pronajímateli dokumentaci skutečného provedení všech stavebních změn, a to ve všech dotčených profesích. V případě vyhrazených technických zařízení (plyn, elektro a jiné) předá nájemce pronajímateli kopie protokolů o provedených revizích, včetně protokolu o tlakové zkoušce rozvodů ZTI, protokol o provedené kontrole odpadů, protokol o provedené tlakové a topné zkoušce, budou-li tyto zkoušky stavebním úřadem nebo obecně závaznými předpisy požadovány.
- 8.18** Pokud stavebními úpravami dojde ke změně půdorysné dispozice pronajímaného prostoru a s tím související změně výměry podlahové plochy jednotlivých místností, je nájemce neprodleně po skončení stavebních prací povinen pronajímatele požádat o nové vyměření podlahové plochy a o nový výpočet nájemného.
- 8.19** Pronajímatel uděluje nájemci práva na provedení stavebních úprav specifikovaných v odst. 8.1 tohoto článku smlouvy pod podmínkou, že práce budou zahájeny do devíti měsíců od podpisu této smlouvy. Posledním dnem marného uplynutí této lhůty souhlas k provedení úprav zaniká.
- 8.20** Pronajímatel může odvolat svůj souhlas se stavebními úpravami či přímo odstoupit od této smlouvy pro porušení či neplnění podmínek a závazků uvedených v odst. 8.8 – 8.19 tohoto článku smlouvy.
- 8.21** Za nesplnění povinnosti vyplývající z odst. 8.17 tohoto článku smlouvy se stanoví smluvní pokuta ve výši 20 Kč (slovy: dvacet korun českých), kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním dokumentace skutečného provedení stavebních úprav v pronajímaném prostoru.

- 8.22** Účastníci si jsou vědomi, že sankce a pokuty, stanovené za porušení smluvních povinností, lze uložit a vymáhat samostatně, vedle sankcí za přestupky a správní delikty účastníků, ukládané stavebním úřadem v případě porušení stavebního zákona.
- 8.23** Pronajímatel souhlasí s tím, aby stavební úpravy hrazené nájemcem mohl nájemce 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 náhradu za zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 8.24** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět další úpravy (stavební a jiné) pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.25** Nájemce není oprávněn provádět jinou změnu účelu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy neuvedené v této smlouvě, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.26** Při ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímaný prostor vrátit ve stavu, ve kterém jej převzal, s výjimkou úprav, uvedených v čl. 8 a Příloze č. 3 této smlouvy.
- 8.27** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1** Práva a povinnosti účastníků a jejich vzájemné vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona, občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími obecně závaznými 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 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, 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 <https://poruba.ostrava.cz/cs/radnice/osobni-udaje-gdpr>.

- 9.5** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2022, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015Sb., o registru smluv. 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 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 pronajímáný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2525/RMOB1822/64 dne 17. 9. 2021 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 27. 9. 2021 do 13. 10. 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. 2525/RMOB1822/64 ze dne 17. 9. 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
 - Příloha č. 3 - Vizualizace pronajímaného prostoru

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
Jan Dekický
místostarosta
za pronajímatele

.....
Lucie Jančálková
nájemce

Příloha č. 1 - Přehled místností*Název a IČO nájemce:***Lucie Jančálková, IČO: 11946857***Sídlo:**Druh provozovny:*

kavárna

Adresa prostoru:

bytový dům č. p. 501, č. or. 4 na ul. U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Podlaží	Plocha užitková (m ²)
1	Místnost	1. NP	91,14
2	Místnost	1. NP	69,61
3	Místnost	1. NP	16,95
4	Místnost	1. NP	15,49
5	Kuchyň	1. NP	10,78
6	Umývárna	1. NP	2,32
7	WC	1. NP	1,09
Celkem			207,38

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
 Jan Dekický
 místostarosta
 za pronajímatele

.....
 Lucie Jančálková
 nájemce

Příloha č. 2 - Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru*Název a IČO nájemce:***Lucie Jančálková, IČO: 11946857***Sídlo:**Druh provozovny:***kavárna***Adresa prostoru:***bytový dům č. p. 501, č. or. 4 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 TV
1	Místnost	91,14	91,14		4,75	1,7593	160,339	1,30	208,44	
2	Místnost	69,61	69,61		4,75	1,7593	122,462	1,30	159,20	
3	Místnost	16,95		16,95	4,76	1,763	29,8822	0,35	10,46	
4	Místnost	15,49	15,49		4,76	1,763	27,3083	1,30	35,50	
5	Kuchyň	10,78	10,78		4,74	1,7556	18,9249	1,30	24,60	10,78
6	Umývárna	2,32		2,32	2,62	0,9704	2,25126	0,35	0,79	2,32
7	WC	1,09		1,09	2,47	0,9148	0,99715	0,35	0,35	
Celkem		207,38	187,02	20,36					439,34	13,1
Záloha vodné stočné ročně										1.800 Kč
Záloha teplo ročně										54.600 Kč
Záloha teplá voda ročně										3.600 Kč
Ročně										60.000 Kč
Měsíčně										5.000 Kč

Započitatelná plocha pro ÚT: 439,34

Započitatelná plocha pro TV: 13,1

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....

Jan Dekický
místostarosta
za pronajímatele

.....

Lucie Jančálková
nájemce

Příloha č. 3 – Vizualizace pronajímaného prostoru

