

# A murinová Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

28. října 2659/157

## Smluvní strany:

### 1. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 06 Ostrava – Mariánské Hory  
zastoupen: Mgr. Patrik Hujdus, starosta  
IČO: 00845451, ev. č. 10  
DIČ: CZ00845451  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 030015-1649321399/0800  
kontaktní osoba: Andrea Matušková  
tel. 599459220 e-mail: matuskova@marianskehory.cz

(dále jen „pronajímatel“)

### 2. Van Khanh-Luc

se sídlem: Horymírova 2973/10, 700 30 Ostrava-Zábřeh  
IČO: 28597800  
bankovní spojení: 274961925/0300  
číslo účtu: 274961925/0300  
kontaktní osoba: Van Khanh-Luc  
tel. [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

## Článek I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu k prostoru sloužícímu podnikání dle § 2201 a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Práva a povinnosti stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smluvní strany prohlašují, že identifikační údaje jsou správné a pravdivé. V případě jejich změny jsou smluvní strany povinny bezodkladně druhou stranu informovat.
3. Smluvní strany se zavazují používat k vzájemné komunikaci e-mailové adresy uvedené v úvodu smlouvy. K doručení výpovědi a dalším úkonům, které mají mít vliv na trvání smlouvy, se vyžaduje forma datové zprávy prostřednictvím datové schránky dle zákona č. 300/2008 Sb., přičemž smluvní strany sjednávají, že dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Současně platí, že nepřihlásí-li se do datové schránky osoba ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Nemá-li nájemce sjednanou datovou schránku doručuje se do e-mailové schránky okamžikem doručení cílovému serveru.

## **Článek II. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci, a to pozemku st. p. č. 1449, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 283 m<sup>2</sup>, k. ú. Mariánské Hory, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 2048, jehož součástí je stavba na ulici 28. října č. o. 157, č. p. 2659
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostor sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží uvedeného domu o celkové výměře 202 m<sup>2</sup>. Pronajaté prostory jsou vyznačeny v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy. Předmět nájmu může být dále ve smlouvě označen i jako nebytový prostor nebo pronajatý prostor.
3. Účelem této nájemní smlouvy je upravit poměry mezi smluvními stranami z důvodu prodeje provozovny ze strany předcházejícího nájemce na nového nájemce, a to se souhlasem pronajímatele ve smyslu převodu nájmu dle § 2307 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že dochází k převodu nájmu se souhlasem pronajímatele, avšak závazky vyplývající z nájmu se budou řídit touto nájemní smlouvou. Nájemní smlouva stanoví podmínky, za kterých se souhlas uděluje a kterými je nájemce povinen se řídit.
4. Nájemce bude nebytové prostory používat k provozování restaurace.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním provozovny a jejímu zápisu pro předmět živnosti pohostinská činnost.
6. Změnit dlouhodobý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
7. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný ke sjednanému účelu.
8. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor pronajímaných touto smlouvou, a že tyto ke dni podpisu smlouvy o nájmu nebytových prostor odpovídají dohodnutému účelu užívání. Veškerá vyjádření potřebná k provozování nebytového prostoru dle platných právních předpisů si nájemce zajistí sám.

## **Článek III. Výše nájemného a způsob placení**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné **ve výši 120.000,- Kč za rok**.
2. Nájemné je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od DPH.
3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
  - a) inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech,
  - b) vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím,
  - c) nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné,
  - d) zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodu inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příště splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.

4. Součet plateb nájmu a záloh za poskytování služeb souvisejících s nájmem se stanovením výše měsíční platby. Tyto se nájemce zavazuje platit ve výši:

vodné-stočné	20.000,04,- Kč/rok
teplo	48.399,96,- Kč/rok
Celkem:	68.400,- Kč/rok
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měnit výši zálohových plateb za služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po změně skutečností rozhodných pro jejich výpočet.
6. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné v měsíčních splátkách do 5. dne v měsíci, za který jsou hrazeny a výše splátky měsíčního nájemného je stanovena ve výši 1/12 celkového ročního nájemného a záloh na služby uvedených výše, tj. 15.700,00- Kč.
7. Nájemné a zálohy za služby jsou hrazeny převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele: ČS, a.s., číslo účtu: 030015-1649321399/0800, VS 8611000079.
8. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného a záloh za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat příslušenství z dlužné částky, za každý den prodlení v souladu s příslušnými právními předpisy.
9. Strany se dohodly, že úhrada příslušných měsíčních plnění bude nejdříve přiřazována k nájmemnému a poté k zálohovým platbám služeb, neuvede-li nájemce jinak.

#### **Článek IV. Kauce**

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli kauci ve výši dvou měsíčních nájmu a záloh za služby.
2. Kauce je splatná do tří měsíců ode dne uzavření smlouvy.
3. Kauce se hradí na účet č. 1038-1649321399/0800.
4. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci kauci do 30 dnů ode dne vyklizení a vrácení pronajatých prostor pronajímateli. V případě porušení povinnosti při skončení nájmu je pronajímatel oprávněn započíst kauci proti škodě, která mu porušením povinnosti vznikla, zejména na náklady na vyklizení prostor a uvedení do jeho původního stavu, stěhování či uschování věci nájemce.

#### **Článek V. Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen:
  - a) řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájmemné,
  - b) užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu,
  - c) pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která porušením povinností vznikla,
  - d) nést ze svého náklady oprav, obvyklého udržování a provozu,
  - e) umožnit pronajímateli nebo jeho pracovníkům na žádost přístup do pronajatých nebytových prostor a jejich nedílných součástí a příslušenství za účelem údržby, oprav a kontrol dodržování podmínek této smlouvy,
  - f) v případě skončení nájemního vztahu pronajaté prostory nejpozději do posledního dne výpovědní doby vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, ve kterém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení (o předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele pověřená osoba),
  - g) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu,

- h) po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, pokud se strany nedohodnou jinak,
  - i) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v pronajatých a navazujících prostorách,
  - j) je oprávněn přenechat část nebytového prostoru do podnájmu na dobu určitou po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu
  - k) po projednání s pronajímatelem jednorázově přenechat prostory místní komunitě za účelem konání společných akcí jednorázového charakteru. Za veškeré vzniklé škody odpovídá nájemce, který uvede pronajatý prostor v původní stav
  - l) projednat instalaci strojů, zařízení a všechny stavební úpravy, opravy, včetně jakýchkoliv zásahů do stavebních konstrukcí předem s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas. Podrobnosti financování budou v takovém případě upraveny zvláštní dohodou.
2. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu a věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru ve vlastnictví pronajímatele.
  3. Nájemce je povinen v pronajatém nebytovém prostoru dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (ve znění pozdějších předpisů) a předpisy týkající se bezpečnosti práce.
  4. Součástí nájmu není pojištění nájemce v pronajatých nebytových prostorech. Pronajímatel neodpovídá zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Veškerou odpovědnost za škody nese nájemce.
  5. Pronajímatel je povinen:
    - a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy, předat nájemci nebytové prostory ve stavu v jakém jsou k podpisu smlouvy nejpozději k datu účinnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor,
    - b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
  6. Pronajímatel je v případě nedodržení povinností nájemce vyklidit nemovitost oprávněn vystěhovat a uložit na příhodné místo majetek nájemce uložený v pronajatých prostorách, a to vše na náklady nájemce.

## **Článek VI. Doba nájmu**

1. Prvním dnem nájmu je 01.03.2022.
2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.
3. V době od 01.03.2022 do uzavření této smlouvy nájemce užíval nebytový prostor bez písemně uzavřené nájemní smlouvy. Strany se dohodly, že za toto období je nájemce povinen uhradit pronajímateli cenu za užívání nebytového prostoru, která odpovídá výši nájemného sjednaného touto smlouvou a cenu za plnění, které odpovídá plněním poskytovaným v souvislosti s užíváním bytu.

## **Článek VII. Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou na dobu neurčitou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné nebo druhé smluvní strany.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě porušení povinností nájemce a to povinnosti

- a) uhradit včas nájem včetně záloh na služby v případě prodlení delší než 30 dnů,
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu,
- c) pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením a bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav.

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

4. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou.
6. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2304 odst. 2, § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou smluvních stran.
7. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží nájemce.
8. Pronajímatel ve smyslu § 1728 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, sděluje, že tato smlouva bude dle § 5 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), registrována v registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.
10. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

## **Článek IX. Doložka**

1. Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,  
- o udělení souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti z Daniela Dědocha, se sídlem 28. října 2659/157, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory, IČO: 73074331 na Van Khanh-Luc, se sídlem Horymírova 2973/10, 700 30 Ostrava-Zábřeh, a o uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 81. schůzi konané dne 02.03.2022 pod č. usnesení 2839/RMOB-MH/1822/81.

V Ostravě dne.....

V Ostravě dne .....

.....  
za pronajímatele  
Mgr. Patrik Hujdus  
starosta městského obvodu

.....  
za nájemce