

kontaktní osoba:
telefon:
e-mailová adresa:
a fakturační adresa:

Ing. Zuzana Cieciová



I Předmět nájmu

1. Pronajímatel 1 (který je s účinností od 1. 6. 2006 právním nástupcem obchodní společnosti OKD, a.s. (IČO 00002593) prohlašuje, že dle dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0799/00 ze dne 3. 12. 2001 uzavřené se statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a dle dohody o hospodaření se společnou věcí ze dne 15. 4. 2003 uzavřené s [redacted] je oprávněn spravovat a pronajímat mimo jiné vchod 867/36 budovy č. p. 867 na ul. Hlavní třída situované na pozemcích parc. č. 1230, 1213, 1216, 1227 a parc. č. 1218, zapsané na LV č. 3964 pro k. ú. Poruba, obec Ostrava, v části obce Poruba, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava.
2. Pronajímatel 2 prohlašuje, že dle dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0799/00 ze dne 3. 12. 2001 uzavřené s obchodní společností OKD, a.s. (IČO 00002593), která je s účinností od 1. 6. 2006 právním předchůdcem pronajímatele 1 a dle dohody o hospodaření se společnou věcí ze dne 15. 4. 2003 uzavřené s [redacted] je oprávněn spravovat a pronajímat mimo jiné vchod 867/34 budovy č. p. 867 na ul. Hlavní třída situované na pozemcích parc. č. 1230, 1213, 1216, 1227 a parc. č. 1218, zapsané na LV č. 3964 pro k. ú. Poruba, obec Ostrava, v části obce Poruba, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava.
3. Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel 1 za níže uvedených podmínek nájemci do nájmu část prostoru sloužícího podnikání, nacházející se v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného vchodu 867/36 budovy č. p. 867 na ulici Hlavní třída v Ostravě-Porubě, kdy tento pronajímaný prostor a způsob jeho využití je specifikován v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu A**“), za účelem provozování restaurace/bistra.
4. Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel 2 za níže uvedených podmínek nájemci do nájmu část prostoru sloužícího podnikání o výměře 52,49 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného vchodu 867/34 budovy č. p. 867 na ulici Hlavní třída v Ostravě-Porubě, kdy tento pronajímaný prostor a způsob jeho využití je specifikován v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu B**“), za účelem provozování restaurace/bistra.
5. Předmět podnikání nájemce provozovaný v předmětu nájmu A a v předmětu nájmu B (dále společně jen „**předmět nájmu**“) je:
 - Hostinská činnost
 - Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

6.Smluvní strany se dohodly a shodně konstatují, že v této listině jsou obsaženy, jak smlouva o nájmu předmětu nájmu A (dále jen „**Smlouva A**“), tak i smlouva o nájmu předmětu nájmu B (dále jen „**Smlouva B**“), přičemž tyto smlouvy jsou na sobě navzájem závislé, a proto jsou v této listině některá práva a povinnosti upravena pro obě smlouvy společně. Dále v této listině uvedená ujednání platí pro Smlouvu A i Smlouvu B společně, pokud není výslovně uvedeno jinak (Smlouva A a Smlouva B společně dále jen „**smlouva**“).

II

Doba nájmu

- 1.Dle dohody smluvních stran nájemní vztah počíná dnem **1. 1. 2023**. Nájem se sjednává na dobu určitou pěti (5) let.
- 2.Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dále dohodly, že pokud dojde ze strany pronajímatele k výpovědi nájemci z důvodu neplacení nájemného a služeb, bude výpovědní lhůta činit pouze jeden měsíc. Tato výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.Nájem může skončit uplynutím doby nájmu, písemnou dohodou stran nebo jinými způsoby stanovenými v platných právních předpisech.
- 4.Strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2308 písm. a) občanského zákoníku.
- 5.Strany se výslovně dohodly, že vylučují použití jakýchkoliv zákonných ustanovení o automatickém prodloužení nájmu, a to zejména ustanovení § 2230 a § 2285 občanského zákoníku.
- 6.Strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2287 občanského zákoníku.
- 7.Strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2314 občanského zákoníku.
- 8.Strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
- 9.Strany se dále výslovně dohodly, že obě smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.
- 10.O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, a následně se stane Přílohou č. 3 této smlouvy.
- 11.Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde z jakéhokoliv důvodu k zániku Smlouvy A, zaniká automaticky i Smlouva B a naopak. Každý z pronajímatelů, který má v úmyslu ukončit nájemní smlouvu je o tom povinen písemně informovat druhého pronajímatele. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že nájemce bude ukončovat nájemní smlouvu, je povinen o této skutečnosti písemně informovat i druhého pronajímatele.

III Úhrada nájmu a služeb

1. Úhrada nájmu a služeb Pronajímateli 1:

1.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu sjednávají smluvní strany takto:

Za Předmět nájmu A

Od 1. 1. 2023 do 31. 3. 2023 celkový nájem činí **měsíčně 1 Kč**

S účinností od 1. 4. 2023 – ročně 240.000 Kč, tj. měsíčně 20.000 Kč, přičemž tyto platby je nájemce povinen hradit na bankovní účet pronajímatele 1 uvedený v záhlaví této smlouvy.

1.2. Pronajímatel 1 se zavazuje poskytnout nájemci služby spojené s nájmem, přičemž přesný výčet poskytovaných služeb a výše plateb za tyto služby, je detailně uveden v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Ceny za poskytované služby jsou stanoveny na základě kalkulací a jedná se o měsíční platby, které podléhají vyúčtování.

1.3. Nájemné a služby, související s nájmem poskytované v kalendářním měsíci se považují za dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o DPH).

Daňový doklad na jednotlivá dílčí plnění bude vystaven pronajímatelem 1 nejpozději 15. den příslušného kalendářního měsíce, ve kterém je dílčí plnění poskytováno. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce. Pronajímatel 1 vystaví daňový doklad na nájem a služby uskutečněné v daném měsíci nejdříve první den tohoto měsíce. Nájemce se zavazuje platit nájemné a služby dle shora citovaného ujednání ve lhůtě 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele 1 uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy. Platba nájemného a služeb se považuje za uhrazenou dnem připsání úhrady na účet pronajímatele 1. Při placení je nutno uvádět vždy variabilní symbol faktury - daňového dokladu, kterým je systémové číslo smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy.

Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s možností elektronické formy fakturace nájemného a služeb souvisejících s nájmem za podmínek stanovených touto smlouvou a platnými právními předpisy, a to na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce se zavazuje pronajímatele neprodleně písemně informovat o jakékoliv změně e-mailové adresy pro zasílání faktur a zajistit řádnou funkčnost jím uvedené e-mailové adresy po dobu trvání této Smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, že jestliže bude z okolností zřejmé, že fakturu nelze doručit na e-mailovou adresu určenou nájemcem pro zasílání faktur, např. se zpráva vrátí jako nedoručitelná, bude neprodleně na adresu sídla (resp. místa podnikání či bytu nájemce) zaslána pronajímatelem faktura v písemné (papírové) podobě, přičemž však tato faktura bude splatná v termínu, jako by byla úspěšně doručena nájemci prostřednictvím e-mailu.

Účastníci se dohodli, že pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit systémové číslo této smlouvy, a to písemným oznámením doručeným nájemci. V takovém případě je nájemce povinen od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bylo oznámení o změně systémového čísla smlouvy doručeno, uvádět při placení jako variabilní symbol faktury – daňového dokladu nové systémové číslo smlouvy.

Účastníci se dohodli, že každá platba nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.

- 1.4. Po skončení kalendářního roku je pronajímatel 1 povinen na základě vyúčtování provedených dodavateli poskytovaných služeb /vodné a stočné, dodávka UT, dodávka TUV (ohřev), vodné TUV, osvětlení/ provést vyúčtování v souladu s platnými právními předpisy. Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů a sjednané ceny nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad.
- 1.5. Pronajímatel 1 je oprávněn na základě písemného sdělení počínaje dnem 1. 7. 2023 každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace, určenou jako přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za rok předcházející roku, ve kterém dochází k úpravě nájemného (dále jen "Míra inflace"). Bude-li index pro výpočet Míry inflace uvedený v předcházející větě tohoto ustanovení smlouvy jako takový zrušen, pak strany souhlasí s tím, že výše nájemného bude upravována s využitím jiného indexu, který oficiálně nahradí index zrušený, nebo takového indexu, který bude nejvíce odpovídat zrušenému indexu, případně účelu zamýšlenému tímto ustanovením smlouvy, nebude-li žádná náhrada zrušeného indexu k dispozici. Pronajímatel se zavazuje písemné sdělení provést nejpozději 30 dnů před 1. 7. každého kalendářního roku.
- 1.6. Nájemce se zavazuje rovněž platit zvýšené platby za služby pro případ zvýšení cen služeb, zpravidla vždy od 1. 1. a případně od 1. 7. každého kalendářního roku, dojde-li k zvýšení cen v průběhu roku, a to na základě nového Evidenčního listu doručeného pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje nový Evidenční list doručit nájemci nejpozději do 30 dnů před prvním dnem měsíce, od kterého nájemce bude platit zvýšené ceny služeb. V případě změny okolností rozhodných pro stanovení výše měsíčních plateb za poskytované služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční výši těchto plateb, a to změnou Evidenčního listu. Takto upravenou měsíční výši plateb je nájemce povinen začít hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl nájemci doručen změněný Evidenční list.
- 1.7. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli 1 na jeho účet uvedený v záhlaví smlouvy, **VS 4791900634 částku ve výši 97.000 Kč** (slovy: devadesát sedm tisíc korun českých) jako kauci k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a dalších svých závazků vzniklých v souvislosti s nájmem, a to **nejpozději v den uzavření této smlouvy**. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel 1 je oprávněn kauci použít k úhradě jakýchkoliv svých splatných pohledávek za nájemcem vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména k úhradě dlužného nájemného, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jakýchkoliv jiných splatných pohledávek (např. na krytí škod, které způsobil nájemce v předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, poplatků z prodlení, bezdůvodného obohacení z titulu užívání předmětu nájmu po skončení nájemního poměru, apod.), a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně

nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu. V případě, že dojde k čerpání kauce, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele 1 do jednoho měsíce peněžní prostředky tvořící kauci doplnit do původní výše. V případě, že kauce nebude řádně uhrazena, má pronajímatel 1 právo od této nájemní smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po doručení projevu vůle o odstoupení nájemci. O doručení projevu vůle o odstoupení platí čl. VII. bod 2 této smlouvy.

Pronajímatel 1 se zavazuje, že po skončení nájmu předmětu nájmu, jeho vyklizení a řádnému předání pronajímateli 1, bude nevyčerpaná kauce nájemci vyplacena takto:

- část kauce ve výši 32.000 Kč bude ponechána pro vyúčtování skutečné spotřeby služeb za kalendářní rok, ve kterém byl nájem ukončen. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb bude provedeno vyúčtování v souladu s platnými právními předpisy. Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů a sjednané ceny nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad;
- zbývající část nevyčerpané kauce bude vyplacena nájemci do dvou měsíců po předání předmětu nájmu pronajímateli 1.

2. Úhrada nájmu a služeb Pronajímateli 2:

2.1. Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímaný prostor činí 178.476 Kč/rok (slovy: jedno sto sedmdesát osm tisíc čtyři sta sedmdesát šest korun českých), tj. **14.873 Kč/měsíc** (slovy: čtrnáct tisíc osm set sedmdesát tři koruny české).

Pronajímatel 2 se rozhodl, že dle § 56 zákona o DPH, je nájemné osvobozeno od DPH.

Platbu nájemného je nájemce povinen hradit měsíčně, a to do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, na bankovní účet pronajímatele 2 a pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy. Zálohové platby za služby se platí spolu s nájemným.

2.2. 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.

2.3. O zvýšení nájemného dle odst. 2.2 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.

2.4.Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 2.3. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: m9aj87m nebo také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: [REDACTED]

Vyrozumění se považuje v případě datové zprávy za doručené okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí oprávněná osoba. Nepřihlásí-li se do datové schránky oprávněná osoba podle předchozí věty ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. 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.

2.5.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. 2.2. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele 2. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 2.3. tohoto článku smlouvy nájemci.

2.6.Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: studená voda, teplo.

2.7.Zálohové platby za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu B jsou po dohodě smluvních stran stanoveny na základě výměru pronajímatele 2 takto:

záloha na teplo	23.352 Kč/rok
záloha na vodné a stočné	31.500 Kč/rok

Celkem 54.852 Kč/rok (slovy: padesát čtyři tisíce osm set padesát dvě koruny české), tj. **4.571 Kč/měsíc** (slovy: čtyři tisíce pět set sedmdesát jedna koruna česká)

V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel 2 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.

2.8.Zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu B ve smyslu této smlouvy se platí spolu s nájemným měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele 2, tj. 4.571 Kč (slovy: čtyři tisíce pět set sedmdesát jedna koruna česká), a to na účet pronajímatele a pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy.

- 2.9. 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. 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.
- 2.10. 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 předmětu nájmu B (dále jen „jistota“) ve výši **44.619 Kč** (slovy: čtyřicet čtyři tisíce šest set devatenáct korun českých), ve prospěch pronajímatele 2 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.
- 2.11. Pronajímatel 2 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.
- 2.12. Pronajímatel 2 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. V případě, že jistota nebude řádně a včas uhrazena (tj. doplněna do výše dle odst. 2.10. tohoto článku), má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po doručení projevu vůle o odstoupení nájemci.
- 2.13. Po skončení nájmu předmětu nájmu B pronajímatel 2 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.
- 2.14. Při vrácení jistoty je pronajímatel 2 povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem 2 započteno a v jaké výši.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z nájemného ani na náhradu škody v případě, že dojde k omezení možnosti užívání předmětu nájmu po dobu ne delší než 7 dnů.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z nájemného ani na náhradu škody v případě, že dojde k omezení přístupu do předmětu nájmu z nemovitostí, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn provést započtení jakékoliv své pohledávky za pronajímatelem na platbu nájemného a/nebo služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem.

IV Postihy za neplacení

1. Nezaplatí-li nájemce z důvodu na své straně přes předchozí upozornění pronajímatele po dobu delší než jeden měsíc nájemné nebo služby spojené s užíváním předmětu nájmu a pronajímatel z tohoto důvodu jednostranně ukončí tuto smlouvu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se celkové výši nájemného, které by byl nájemce povinen zaplatit pronajímateli, pokud by k ukončení této smlouvy nedošlo, a to za období od skutečného ukončení této smlouvy do doby skončení nájmu sjednané v čl. II této smlouvy. Smluvní strany výslovně uvádějí, že výše uvedená smluvní pokuta není s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti nepřiměřeně vysoká. Smluvní strany se dohodly, že tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele požadovat po nájemci v celém rozsahu náhradu škody, která bude porušením povinnosti nájemce způsobena.
2. Nezaplatí-li nájemce dlužnou úhradu nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
3. Ve smyslu § 2234 občanského zákoníku má pronajímatel právo zadržet na úhradu pohledávky vůči nájemci movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.
4. Prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby, poskytované v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, po dobu více než 30 dní je smluvními stranami považováno za hrubé porušení smluvních povinností s níže dohodnutými právními důsledky.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může z tohoto důvodu přerušit dodávky služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu a může učinit jednostranné opatření, kterým zamezí nájemci v používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb dodavateli, s kterými je nájemce nebo pronajímatel v přímém odběratelském vztahu.
5. Bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo prostoru sloužícímu podnikání podle ust. § 208 Trestního zákoníku.
6. Pro případ, že nájemci skončí nájemní poměr k předmětu nájmu jakýmkoliv způsobem a nájemce ke dni skončení nájemního poměru předmět nájmu nevyklidí a nepředá, je pronajímatel i bez předchozí výzvy oprávněn:
 - a) zamezit nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím předmět nájmu spolu s nájemcem přístup k předmětu nájmu
 - b) provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v předmětu nájmu na náklad nájemce do úschovy
 - c) náklady vzniklé vyklizením vyfakturovat nájemci do 30 dnů po jejich vzniku
 - d) náhradu za úschovu fakturovat nájemci měsíčně
 - e) v případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel oprávněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat

Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této nájemní smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje.

Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré listiny důležité pro podnikání, hodnotné věci apod. před skončením nájemního poměru z předmětu nájmu vyklidit.

7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů prodlení nájemce s placením nájemného a služeb spojených s nájmem dá pronajímatel nájemci výpověď z nájemního poměru založeného touto smlouvou, a smluvní strany se následně před uplynutím výpovědní doby ve formě dodatku k této smlouvě dohodnou na pokračování nájemního vztahu, bude v takovémto dodatku sjednáno jednorázové zvýšení nájemného za měsíc bezprostředně následující po měsíci, ve kterém mělo dojít k ukončení nájemního vztahu, a to až do výše 5.000 Kč z důvodu zvýšených administrativních nákladů, které pronajímatel musel nést v souvislosti s řešením prodlení nájemce a dané výpovědi.

V

Prohlášení smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému nebo obvyklému užívání a je s tímto stavem srozuměn.
2. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda ji lze či nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže, omezí užívání předmětu nájmu či zcela znemožní užívání předmětu nájmu. Trvá-li oprava méně než 10 dnů, nemá nájemce právo na slevu z nájemného. Trvá-li oprava 10 nebo více dnů, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá v žádném z případů uvedených výše v tomto bodě nárok na náhradu škody, ani nárok na dočasné poskytnutí jiného prostoru, ani mu nevzniká možnost nájem vypovědět bez výpovědní doby mimo dále uvedeného případu. Smluvní strany se dohodly, že trvá-li oprava více než 90 dnů, má nájemce možnost nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou.
3. Nájemce prohlašuje, že je si vědom, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a že veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka.
4. Nájemce prohlašuje, že si je vědom odpovědnosti za případně vzniklou škodu pronajímateli, pokud nejpozději do 10 dnů od uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo části podniku, jehož součástí jsou práva a závazky k předmětu nájmu, nepředloží smlouvu o prodeji pronajímateli, zejména jde o škodu vzniklou uložením penále za pozdní odvod DPH.
5. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn po udělení souhlasu příslušným stavebním úřadem umístit na budově svým nákladem firemní označení, a to tak, aby nenarušil celkový ráz budovy a nezpůsobil pronajímateli škodu.
6. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo. Nájemce se zavazuje do dvou měsíců od skončení nájmu dle této smlouvy zajistit změnu či výmaz svého sídla z předmětu nájmu, přičemž v případě porušení této povinnosti je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.

VI

Závazky smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou,
- b) poskytovat nájemci služby spojené s nájmem předmětu nájmu uvedené v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy a v čl. III odst. 2. této smlouvy,
- c) provádět opravy předmětu nájmu přesahující rámec závazku nájemce,
- d) provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny předmětu nájmu jen se souhlasem nájemce. Jsou-li však změny a podstatné změny prováděny na základě příkazu příslušného správního orgánu nebo na základě stavebního ohlášení nebo povolení příslušného stavebního úřadu, je nájemce bez dalšího povinen tyto změny umožnit,
- e) umožnit nájemci za předem dohodnutých podmínek instalaci měřících přístrojů a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě (pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že vylučují použití ustanovení § 2304 občanského zákoníku) a dále provádět jakékoliv stavební úpravy nebo jiné podstatné změny včetně změny účelu užívání předmětu nájmu (včetně změny způsobu využití jednotlivých místností) jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele; nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoliv měnit činnost provozovanou v předmětu nájmu oproti činnosti sjednané v této smlouvě, resp. způsob, rozsah či podmínky jejího výkonu. Oznámí-li pronajímatel nájemci předem v přiměřené době, umožní nájemce pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku a kontrolu předmětu nájmu a způsobu jeho skutečného užívání.
- b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch úprav, které má provádět pronajímatel,
- c) zajišťovat obvyklé udržování předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje zajišťovat drobné opravy předmětu nájmu. Za drobnou opravu se považuje oprava nepřesahující částku 7.000 Kč v jednotlivém případě, která se každoročně k 1. 7. zvyšuje o koeficient inflace, počínaje rokem 2023. Nad rámec výše uvedeného se nájemce zavazuje k zajišťování výměny, zasklívání a k nátěrům oken, výloh a dveří, výměně zařizovacích předmětů, podlahových ploch a krytin. Nachází-li se v předmětu nájmu chladicí a mrazicí boxy, bude nájemce rovněž zajišťovat jejich údržbu a opravy, což platí i o závazku provádět servis a údržbu, rekonstrukci a revizi výtahů v předmětu nájmu, pokud se tam nacházejí. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad je nájemce povinen opravovat a udržovat v celém rozsahu sám na své náklady. Uzavřením nájemní smlouvy nájemce přebírá odpovědnost za provoz plynových a elektrických spotřebičů v předmětu nájmu, je povinen tyto spotřebiče udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem. Nájemce je povinen zajistit spuštění dodávky plynu a kontrolu zapojení spotřebičů prostřednictvím pronajímatele a za tím účelem je povinen bezodkladně informovat pronajímatele zejména o instalaci plynoměru společností dodávajících plyn a o všech dalších souvisejících skutečnostech. Nájemce nesmí provést spuštění dodávky plynu svépomocí nebo prostřednictvím třetí osoby.

V případě, že nájemce provede v předmětu nájmu nebo v budově, ve které se předmět nájmu nachází, bez souhlasu pronajímatele instalaci, výměnu či jakoukoliv změnu plynových či elektrických spotřebičů nebo rozvodů, odpovídá v celém rozsahu za stav a provoz těchto věcí a je povinen tyto věci udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob, a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem.

- d) zajišťovat bezpečnost a hygienu práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhláškou ČÚBP č. 48/1982 Sb. a podle příslušných hygienických předpisů,
- e) nerušit provozem a svou činností nad míru přiměřenou poměrům ostatní uživatele domu, případně uživatele okolních domů a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec daný touto smlouvou,
- f) že v případě vzniku úrazu za tento úraz v plném rozsahu odpovídá nájemce, a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s § 105 zákoníku práce a Nařízením vlády č. 201/2010 Sb. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět namátkové kontroly dodržování předpisů BHP,
- g) hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemce, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu,
- h) udržovat čistotu a schůdnost přístupových cest k budově, kde se nachází předmět nájmu, včetně venkovních schodů, a to v každém ročním období,
- i) dodržovat ustanovení domovního řádu týkající se užívání předmětu nájmu, nebo které lze přiměřeně použít na jeho užívání. Za požární ochranu, požární zabezpečení technologií a požárně bezpečnostního zařízení v předmětu nájmu odpovídá nájemce, který je provozovatelem činnosti, tato povinnost provozovateli činnosti vyplývá ze zákona č. 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů.
Nájemce je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona č. 133/1985 Sb. Ve znění platných předpisů a vyhl. č. 246/2001 Sb. Jako provozovatel činnosti je nájemce povinen vyhodnotit dle zákona č. 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti. O jakékoliv změně provedené nájemcem oproti skutečnosti, je nájemce povinen podat písemnou informaci pronajímateli.
Nájemce zodpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek, školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených vyhl. č. 246/2001 Sb. Nájemce je povinen vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zpracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (požárně bezpečnostní řešení, dokumentace PO pronajímatele apod.).
Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontrolu, zda ze strany nájemce jsou plněny povinnosti dodržování předpisů o požární ochraně v souladu se zákonem a ujednáním této smlouvy o nájmu, na zjištěné nedostatky upozornit a žádat odstranění zjištěných závad.
- j) neprodleně po uzavření této smlouvy zajistit, aby byl v přímém vztahu k dodavateli elektrické energie, popř. plynu, pokud se tento rozvod v daném předmětu nájmu nachází, a to i v případě, že média či energie jsou v době uzavření této smlouvy do předmětu nájmu dodávána na základě smlouvy mezi dodavatelem a pronajímatelem (tzn. nájemce je povinen přehlásit odběr na sebe),
- k) zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v termínech stanovených platnými právními předpisy a tyto doručit pronajímateli,

- l) na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným osobám v předmětu nájmu přístup k stávajícím elektrickým rozvaděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad,
- m) zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti el. zařízení instalovaného nájemcem po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný,
- n) nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a následných vyhláškách,
- o) zajistit na vlastní náklad instalaci měřících a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami,
- p) pro případ, že nájemce nedodrží závazek uvedený v předchozím bodu, v případě prokázaného ovlivňování měření nebo zásahu do systému rozvodného zařízení provedeného nájemcem ve svůj prospěch a v neprospěch ostatních odběratelů, i pro případ, že neumožní odečet instalovaného měřidla, nájemce souhlasí, že při vyúčtování dodávky SV bude nájemci vyúčtována poměrná část nákladu na dodávku SV ve výši:
 - průměrné spotřeby SV dle minulého zúčtovacího období zvýšená na dvojnásobek v případech, kdy nedošlo ke změně odběrových poměrů
 - v případech, kdy není známá výše odběru nebo při změně odběrových poměrů ve výši směrného čísla roční spotřeby vody v souladu s vyhl. č. 428/2001 Sb. zvýšeného na dvojnásobek
- q) nájemce si je vědom, že je povinen zabezpečit v předmětu nájmu na své náklady činnost metrologie a má povinnost se řídit platnou právní úpravou uvedené oblasti, v současné době se jedná o zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění změn a doplňků. Nájemce je povinen tuto povinnost splnit u měřidel, která jsou nejen v jeho vlastnictví, ale i u měřidel, která mu byla dána do užívání pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu, neboť jde o činnost prováděnou v jeho prospěch,
- r) zajišťovat předmět nájmu proti poškození a zničení, a dále sjednat si pojištění majetku a investic v předmětu nájmu a sjednat si pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností v předmětu nájmu,
- s) ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původním stavu. V případě požadavku na jejich změnu projednat tuto s pronajímatelem.
- t) po skončení nájmu předat uvolněný a vyklizený předmět nájmu se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a bíle vymalovaný, včetně doložení poslední revizní zprávy elektroinstalace. V případě, že revizi elektro nedoloží, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli náklady s revizí spojené. Budou-li v objektu nájemcem provedeny stavební nebo jiné změny, je nájemce povinen uvést místnosti v předešlý stav, pokud v souladu s článkem VI. bodem 2. a této smlouvy není dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá nájemce pronajímateli za veškerou škodu, která mu porušením této povinnosti vznikla. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce zájemci o další nájem předmětu nájmu přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

- u) Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva, vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li toto ustanovení, má pronajímatel právo od této nájemní smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce poté, co písemný projev vůle o odstoupení dojde nájemci.
- v) neprodleně pronajímateli písemně sdělit, dojde-li ke změně v registraci plátce k DPH a od kterého data. Současně se nájemce zavazuje neprodleně pronajímateli písemně oznámit změny týkající se obchodního označení nájemce, místa či sídla podnikání, kontaktních údajů (telefon, e-mail) a požadavku na změnu doručovací adresy.
- w) nájemce je povinen oznámit prokazatelným způsobem pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše nájemného a úhrad plnění poskytovaných s užíváním předmětu nájmu, zejména změny v počtu osob užívajících předmět nájmu, vybavenosti či rozsahu poskytovaných činností, které mohou mít vliv na spotřebu energií (voda, el. energie, plyn aj.) či poskytovaných služeb nejpozději do 30 dnů ode dne změn.
Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že nesplní-li tuto oznamovací povinnost, vystavuje se nájemce nebezpečí výpovědi ze strany pronajímatele a současně nese riziko úhrady nákladů vzniklých pronajímateli v souvislosti s nesprávným vyúčtováním služeb mezi další nájemce – konečné spotřebitele a zavazuje se mimo náhrady škody zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč.
- x) Vzhledem k účelu užívání předmětu nájmu k provozování restaurace/bistro, se nájemce zavazuje, že zajistí zachycování tuků a olejů vypouštěných v odpadních vodách z předmětu nájmu před jejich vtokem do vnitřní kanalizace nemovitosti, ve které je předmět nájmu situován a jejich následnou likvidaci v souladu s platnými právními předpisy. Nájemcem zvolený způsob jímání a likvidace tuků bude schválen souhlasným stanoviskem vodoprávního úřadu. Nájemce se dále zavazuje plnit všechny povinnosti uložené mu vodoprávním úřadem a příslušná ustanovení příslušného kanalizačního řádu. V opačném případě nájemce za všechny následky vyvolané porušením výše uvedených povinností v této oblasti odpovídá v celém rozsahu.

V případě, že Nájemce nesplní některou ze svých povinností sjednaných v tomto bodě a nezjedná nápravu ani v přiměřené době stanovené v písemně výzvě pronajímatele doručené nájemci, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

VII Jiná ujednání

1. Smluvní strany si dle ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku ujednaly, že promlčecí doba jakýchkoliv práv vyplývajících nebo souvisejících s touto smlouvou ať již ve prospěch nájemce či pronajímatele činí čtyři (4) roky ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré písemnosti, zejména týkající se změn a zániku této smlouvy o nájmu, budou doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, případně na jiné adresy, které jsou smluvní strany povinny bezodkladně písemně oznámit druhé smluvní straně. Smluvní strany prohlašují, že prokazatelným doručením písemného projevu vůle jedné smluvní strany druhé smluvní straně na výše uvedenou adresu této smluvní strany se písemnosti dostanou do sféry její dispozice.

To platí i pro případ, že smluvní strany změni místo doručení, ale tuto změnu neoznámí ve smyslu výše uvedeného druhé smluvní straně. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy, že v těchto případech se nevyžaduje, aby adresát projevu vůle se s jeho obsahem přímo seznámil.

Smluvní strany si jsou vědomy závažnosti výše uvedeného smluvního ujednání, zejména při doručování jednostranných právních úkonů.

3. Nájemce prohlašuje, že mu byl při uzavření této nájemní smlouvy předložen originál průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se předmět nájmu nachází (dále jen „**Průkaz**“), a nájemce výslovně prohlašuje, že se vzdává práva na to, aby mu byl při uzavření této nájemní smlouvy předán originál Průkazu nebo jeho ověřená kopie, a že souhlasí s tím, že mu bude při uzavření této nájemní smlouvy předána kopie Průkazu, případně pouze kopie grafického znázornění Průkazu.

4. Přílohou této nájemní smlouvy je:

-Příloha č. 1 - Plánek předmětu nájmu A + B a způsob využití místností

-Příloha č. 2 - Evidenční list předmětu nájmu A

-Příloha č. 3 - Protokol o předání předmětu nájmu A + B

5. Nájemce výslovně konstatuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel 1 použil referenční údaje týkající se nájemce, uzavření této smlouvy a základních údajů obsažených v této smlouvě obvyklým způsobem pro jednání se třetími osobami a inzerci jiných prostorů k pronájmu.

6. Pronajímatel 2 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>.

7. Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem podepsaným všemi smluvními stranami.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel 1, jedno pronajímatel 2 a jedno nájemce.

9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2023, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel 2.

10. Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu B rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 3177/RMOb1822/85 dne 24. 6. 2022 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 27. 6. 2022 do 11. 7. 2022.

11. O uzavření této smlouvy je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba v souladu s usnesením Rady městského obvodu Poruba č. 3177/RMOb1822/85 ze dne 24. 6. 2022.

12. Nedílnou součástí smlouvy je Dohoda o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0779/00 ze dne 3. 12. 2001 a Dohoda o hospodaření se společnou věcí ze dne 15. 4. 2003.

V Ostravě dne

Nájemce:

Ribs & Beer bistro s.r.o.

Ing. Zuzana Cieciová
jednatel

David Laub
jednatel

V Ostravě dne

Pronajímatel 1:

Heimstaden Czech s.r.o.

Martin Sládeček
na základě plné moci ze dne 7. 1. 2022

V Ostravě dne

Pronajímatel 2:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba

Jan Dekický
místostarosta

Dohoda o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0779/00

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. spoluvlastníkem : OKD, a.s. sídlo Ostrava-Moravská Ostrava
Prokešovo náměstí 6/2020,
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 122
zastoupená [redacted] ředitelkou OKD, a.s. Správy majetku, o.z.

Týká se : OKD, a.s. Správy majetku, o.z.
se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova 3

IČO OKD, a.s. : 00002593
IČO odštěp.závodu : 64627080
Bank.spojení : Komerční banka Ostrava
Číslo účtu : 3809-761/0100

a

2.spoluvlastníkem : Statutární město Ostrava-Městský obvod Poruba
se sídlem Klímkovická 28/55, Ostrava-Poruba
zastoupené starostou panem [redacted]

IČ : 00845451
Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu : 9021-1649335379/0800

I.

Smluvní strany shodně konstatují, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti v Ostravě-Porubě zapsané v KN Poruba na LV 123 a 1339, a to objektu bydlení o 9 vchodech vedeného na základě Rozhodnutí č. 15/99/Výst. ze dne 8.1.1999 odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba pod č.p. 867. Před vydáním uvedeného rozhodnutí bylo v minulosti jednotlivým vchodům bytového domu na samostatných parcelách přidělena čísla popisná a to 867, 868, 869, 870, 871, 872, 6100, 6101, 6102.

II.

Výše uvedené smluvní strany se dohodly na následujícím užívání předmětné nemovitosti takto:

1. I. spoluvlastník OKD, a.s. bude spravovat a užívat následující části nemovitostí: část objektu bydlení č.p. 867 v k.ú. Poruba-zapsáno na LV 123, a to vchody 38/867, 36/867, 32/867, 30/867, 29/867, 28/867, 30/867 (dříve označené čísla popisnými 867, 868, 870, 871, 6102, 6101, 6100).
2. 2. spoluvlastník Statutární město Ostrava-Městský obvod Poruba bude spravovat a užívat následující části nemovitostí : část objektu bydlení č.p. 867 v k.ú. Poruba -zapsáno na LV 1339, a to vchody 34/867, 28/867 (dříve označené čísla popisnými 869, 872).
3. Spoluvlastníci se zavazují, že nebudou zasahovat po dobu trvání této dohody do správy a užívání částí nemovitosti svěřených touto dohodou do hospodaření druhého spoluvlastníka, vyjma případů dotčených § 139 odst. 3 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany se tímto navzájem zmocňují ke všem úkonům souvisejícím se správou a užíváním částí nemovitosti specifikovaných v bodech 1 a 2 tohoto článku. V případě, kdy bude vyžadována k úkonům zvláštní plná moc zavazují se účastníci druhému spoluvlastníkovi tuto plnou moc vyhotovit.

III.

Správa zahrnuje zajišťování všech záležitostí týkajících se nájemních bytů a nebytových prostor, zejména rozhodování o vzniku, průběhu a skončení nájemního poměru, dále opravy a rekonstrukce spravovaných částí domu, jejich protipožární zabezpečení, zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, el.energie; svislých a vodovodních rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, STA, elektrických sdělovacích zařízení, hromosvodů, zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice, včetně přijímání nájemného a ostatních plateb od nájemců a nakládání s těmito prostředky bez omezení.

Veškeré náklady (daně, poplatky) spojené s vymezenými částmi nemovitostí uvedených v bodech 1, 2 čl. II. této dohody budou po dobu trvání této dohody hradit jednotliví spoluvlastníci v závislosti na jimi spravovaných částech nemovitostí.

IV.

Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Uzavírá se na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Práva a povinnosti z této dohody vyplývající se vztahují i na případné právní nástupce smluvních stran.

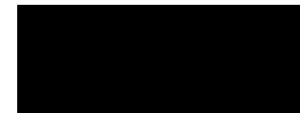
Dohoda je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Právní úkony týkající se vlastnických práv k nemovitosti, které nejsou dotčeny touto dohodou, se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku.

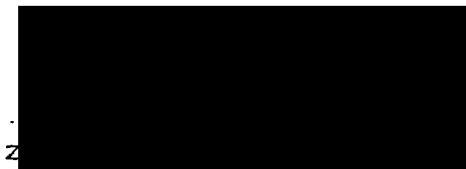
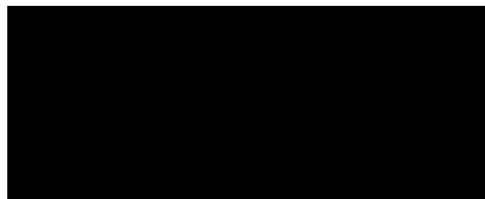
V Ostravě, dne

5-12-2009

V Ostravě-Porubě dne 24.11.2009



za OKD, a.s.



Městský obvod Poruba

Dohoda o hospodaření se společnou věcí

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi :

1. Spoluvlastníkem**OKD, a. s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s.**

se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, PSČ: 72830

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 122

IČ: 00002593

DIČ: 388-00002593

Zastoupena: na základě plné moci [redacted] ředitelkou, Správa majetku

Týká se vnitřní organizační složky nezapsané v obchodním rejstříku:

Správa majetku, se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova 3/2582 PSČ: 70197

IČ: 00002593 (65)

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava, č. účtu 3809-761/0100

a

2. spoluvlastníkem

I.

Smluvní strany shodně konstatují, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti v Ostravě-Porubě zapsané v k.ú. Poruba LV 123, 1339 a 1671, a to objektu bydlení o 10 vchodech vedeného na základě Rozhodnutí č.15/99/Výst. ze dne 8.1.1999 odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba pod č.p. 867. Před vydáním uvedeného rozhodnutí byla v minulosti jednotlivým vchodům bytového domu na samostatných parcelách přidělena čísla popisná, a to 867,868,869,870,871,872,6100,6101,6102 a 6103.

II.

Výše uvedené smluvní strany se dohodly na následujícím užívání předmětné nemovitosti takto:

1. spoluvlastník OKD, a. s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s. bude spravovat a užívat následující části nemovitostí: část objektu bydlení č.p.867 k.ú. Poruba-zapsáno na LV 123, a to vchody 38/867,36/867,32/867,30/867,29/867,28/867 (dříve označené čísla popisnými 867,868,870,871,6102,6101,6100).
2. spoluvlastník [redacted] bude spravovat a užívat následující části nemovitostí: část objektu bydlení č.p. 867 v k.ú. Poruba-zapsáno na LV 1671, a to vchod 27/867 (dříve označený číslem popisným 6103).
3. Spoluvlastník Statutární město Ostrava-městský obvod Poruba bude spravovat a užívat následující části nemovitostí: část objektu bydlení č.p.867 v k.ú. Poruba-zapsáno na LV 1339, a to vchody 34/867,28/867 (dříve označené čísla popisnými 869,872).
4. Spoluvlastníci se zavazují, že nebudou zasahovat po dobu trvání této dohody do správy a užívání částí nemovitostí svěřených touto dohodou do hospodaření jiného spoluvlastníka vyjma případů dotčených § 139 odst.3 občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se tímto navzájem zmocňují ke všem úkonům souvisejícím se správou a užíváním části nemovitosti specifikovaných v bodech 1, 2 a 3 tohoto článku. V případě, kdy bude vyžadována k úkonům zvláštní plná moc, zavazují se účastníci jinému spoluvlastníkovi tuto plnou moc vyhotovit.

III.

Správa zahrnuje zajišťování všech záležitostí týkajících se nájemních bytů a nebytových prostor,, zejména rozhodování o vzniku, průběhu a skončení nájemního poměru, dále opravy a rekonstrukce spravovaných částí domu, jejich protipožární zabezpečení, zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, el.energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, STA, elektrických

sdělovacích zařízení, hromosvodů, zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměníkové stanice, včetně přijímání nájemného a ostatních plateb od nájemců a nakládání s těmito prostředky bez omezení.

Veškeré náklady (daně, poplatky) spojené s vymezenými částmi nemovitosti uvedených v bodech 1,2 a 3 čl.II této dohody budou po dobu trvání této dohody hradit jednotliví spoluvlastníci v závislosti na jimi spravovaných částech nemovitosti.


IV.

Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všech smluvních stran, uzavírá se na dobu neurčitou.

Práva a povinnosti z této dohody se vztahují i na případné právní nástupce smluvních stran.

Dohoda je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.

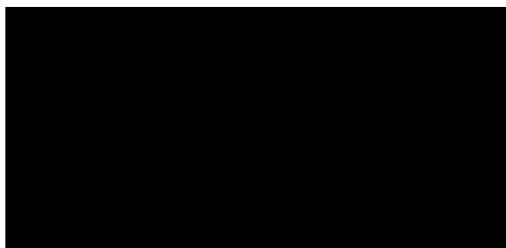
Právní úkony týkající se vlastnických práv k nemovitosti, které nejsou dotčeny touto dohodou, se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku.

Smluvní strany berou na vědomí, že část nemovitosti spravovaná spoluvlastníkem  je zatížena zástavním právem.

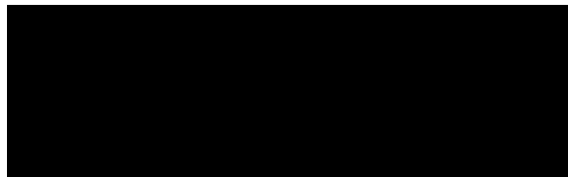
V Ostravě, dne .

V Ostravě , dne 15.4.2003

OKD, a. s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s.

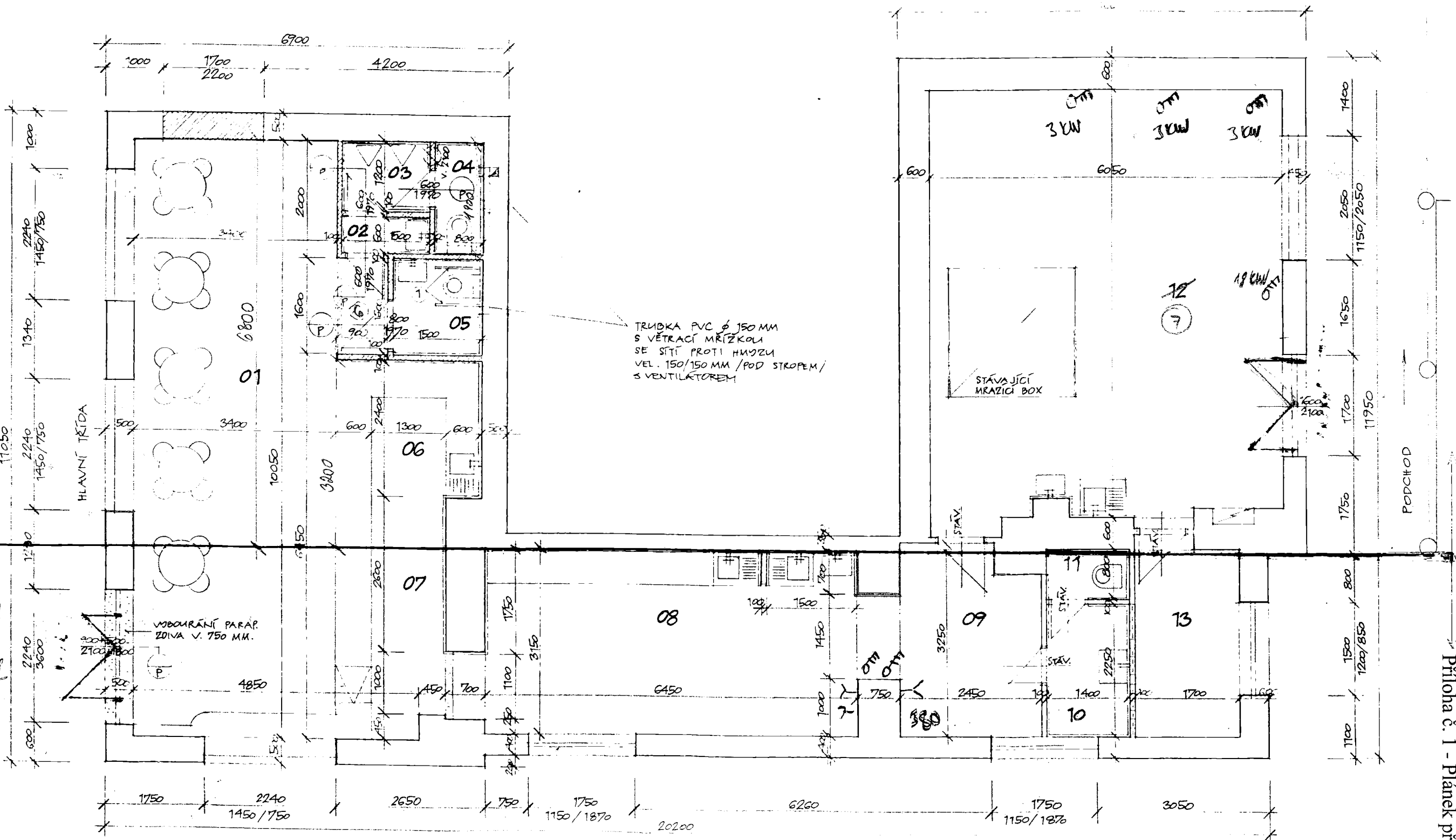


na základě plné moci ze dne 17.12.2002

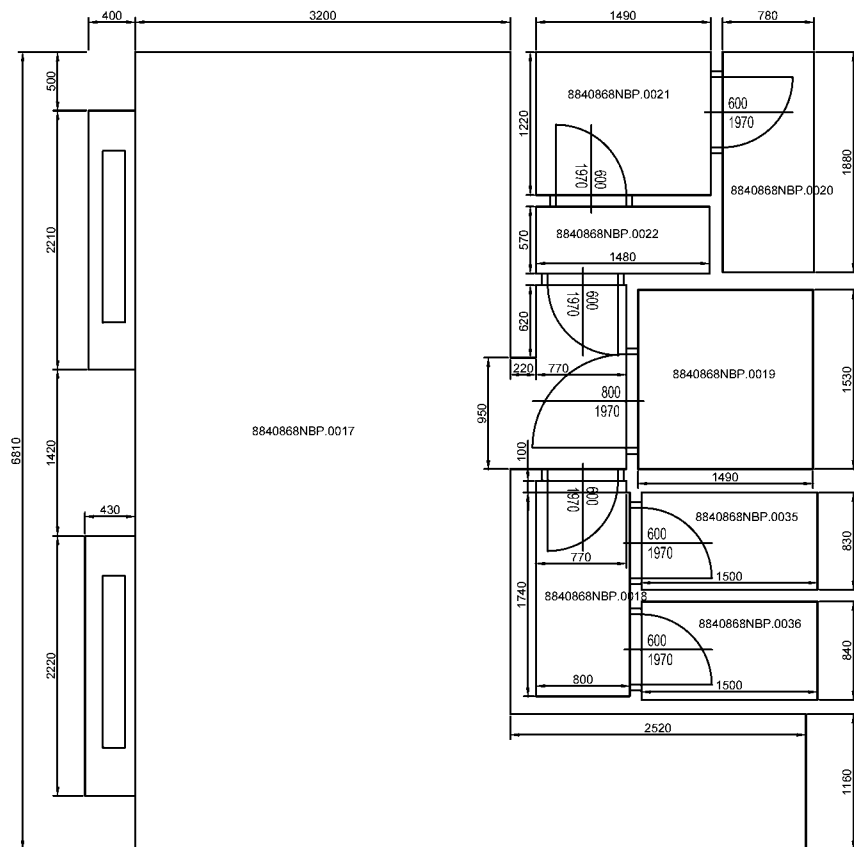


TATO ČÁST VE SPRAVĚ
Heimstaden Czech s.r.o.

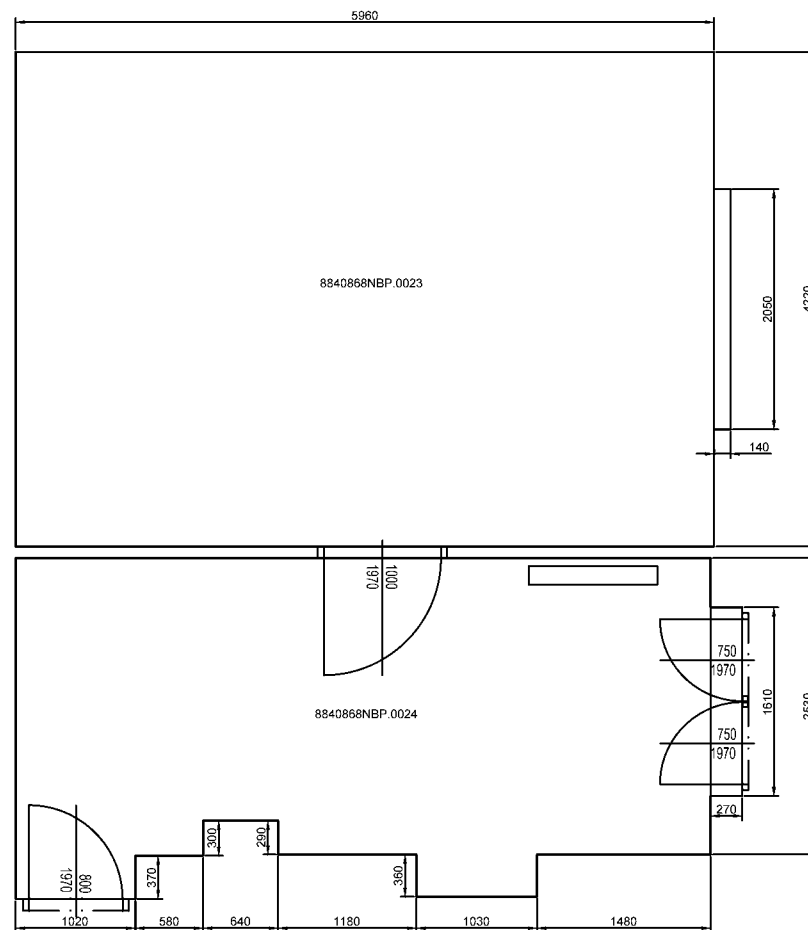
TATO ČÁST
VE SPRAVĚ
Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba



Příloha č. 1A
předmět nájmu A



NEJÍ ZEDĚ



LEGENDA					
8840868N0003					
MÍSTNOST	PLOCHA (m2)	PLOCHA BEZ VÝKLENKŮ (m2)	VÝŠKA (m)	ÚČEL	POZNÁMKA
8840868NBP.0017				RESTAURACE	
8840868NBP.0019				WC	
8840868NBP.0022				UMYVÁRNA	
8840868NBP.0021				WC	
8840868NBP.0020				WC	
8840868NBP.0018				CHODBA	
8840868NBP.0035				WC	
8840868NBP.0036				WC	
8840868NBP.0024				SKLAD	
8840868NBP.0023				KUCHYŇ	

Příloha č. 2 – Evidenční list předmětu nájmu A

Evidenční list						
Platí od:	1. 1. 2023	Útvar:	19	Nákl. středisko:	6514200	
Číslo náj. vztahu:	9190868014	Číslo SAP:	171609	Místo:	Hlavní třída 0867/0036	
Nájemce:	Ribs & beer bistro s.r.o.	Datum narození:		Ostrava-Poruba		
Adresa:	[REDACTED]	Užívá od:		Doručovací adresa:		
IČ:	17354994	Užívá do:		Ribs & beer bistro s.r.o.		
DIČ:		Smlouva od:	1. 1. 2023	[REDACTED]		
Bank. spojení:		Smlouva do:	31. 12. 2027			
Číslo účtu:		Smlouva ze dne:				
Email:	[REDACTED]	Kauce:	97 000 Kč			
Telefon:		Inflace od:	1. 3. 2024			
Účel:	Restaurace/Bistro s kuchyní					
Plochy	Plocha pro ÚT	Koeficient ÚT	Plocha ÚT přepočítaná	Plocha pro TUV	Koeficient TUV	Plocha TUV přepočítaná
1.	27,9700	1,79	50,0663	79,8100	1,00	79,8100
2.	2,3100	0,18	0,4158			
3.	5,3600	0,09	0,4824			
4.	2,7100	0,00	0,0000			
5.	25,4400	0,13	3,3072			
6.	16,0200	1,29	20,6658			
Celkem	79,8100		74,9375	79,8100		79,8100
předpis za období měsíc:						
			Částka bez DPH	DPH		Částka s DPH
Nájem:			1,00 Kč	0,00 Kč		1,00 Kč
Splátka za služby:						
ÚT			2 498,00Kč	249,80 Kč		2 747,80 Kč
TUV			3 316,00Kč	331,60 Kč		3 647,60 Kč
SV_TUV			1 603,00Kč	160,30 Kč		1 763,30 Kč
Celkem za období měsíc po zaokrouhlení			7 418,00 Kč	741,70 Kč		8 160,00 Kč
Výpočty						
$UT = 74,9375 \times 0,8 \text{ GJ/m}^2 \times 500 \text{ Kč/GJ} = 29975,00 / 12 = 2497,92 \text{ Kč měsíčně}$ po zaokrouhlení 2498,00 měsíčně $30\% \text{ roční splát. ohřev TUV} = 79,81 \times 0,4 \text{ GJ/m}^2 \times 500 \text{ Kč/GJ} \times 0,3 = 4788,60 \text{ Kč}$ $70\% \text{ roční splát. ohřev TUV} = 250 \times 0,4 \text{ GJ/m}^3 \times 500 \text{ Kč/GJ} \times 0,7 = 35000,00 \text{ Kč}$ $100\% \text{ roční splát. ohřev TUV} = 30\% + 70\% = 4788,60 + 35000,00 = 39788,60 / 12 = 3315,72 \text{ Kč měsíčně}$ po zaokrouhlení 3316,00 měsíčně $\text{roční splátka SV_TUV} = 250 \text{ m}^3 \times 76,96 \text{ Kč/m}^3 = 19240,00 / 12 = 1603,33 \text{ Kč měsíčně}$ po zaokrouhlení 1603,00 měsíčně						
V..... dne						
.....						
nájemce						

Příloha č. 2 – Evidenční list předmětu nájmu A

Evidenční list						
Platí od:	1. 4. 2023	Útvar:	19	Nákl. středisko:	6514200	
Číslo náj. vztahu:	9190868014	Číslo SAP:	171609	Místo:	Hlavní třída 0867/0036	
Nájemce:	Ribs & beer bistro s.r.o.	Datum narození:		Ostrava-Poruba		
Adresa:		Užívá od:		Doručovací adresa:		
IČ:	17354994	Užívá do:		Ribs & beer bistro s.r.o.		
DIČ:		Smlouva od:	1. 1. 2023			
Bank. spojení:		Smlouva do:	31. 12. 2027			
Číslo účtu:		Smlouva ze dne:				
Email:		Kauce:	97 000 Kč			
Telefon:		Inflace od:	1. 3. 2024			
Účel:	Restaurace/Bistro s kuchyní					
Plochy	Plocha pro ÚT	Koeficient ÚT	Plocha ÚT přepočítaná	Plocha pro TUV	Koeficient TUV	Plocha TUV přepočítaná
1.	27,9700	1,79	50,0663	79,8100	1,00	79,8100
2.	2,3100	0,18	0,4158			
3.	5,3600	0,09	0,4824			
4.	2,7100	0,00	0,0000			
5.	25,4400	0,13	3,3072			
6.	16,0200	1,29	20,6658			
Celkem	79,8100		74,9375	79,8100		79,8100
předpis za období měsíc:						
			Částka bez DPH	DPH		Částka s DPH
Nájem:			20 000,00 Kč	0,00 Kč		20 000,00 Kč
Splátka za služby:						
ÚT			2 498,00Kč	249,80 Kč		2 747,80 Kč
TUV			3 316,00Kč	331,60 Kč		3 647,60 Kč
SV_TUV			1 603,00Kč	160,30 Kč		1 763,30 Kč
Celkem za období měsíc po zaokrouhlení			27 417,00 Kč	741,70 Kč		28 159,00 Kč
Výpočty						
$UT = 74,9375 \times 0,8 \text{ GJ/m}^2 \times 500 \text{ Kč/GJ} = 29975,00 / 12 = 2497,92 \text{ Kč měsíčně}$ po zaokrouhlení 2498,00 měsíčně $30\% \text{ roční splát. ohřev TUV} = 79,81 \times 0,4 \text{ GJ/m}^2 \times 500 \text{ Kč/GJ} \times 0,3 = 4788,60 \text{ Kč}$ $70\% \text{ roční splát. ohřev TUV} = 250 \times 0,4 \text{ GJ/m}^3 \times 500 \text{ Kč/GJ} \times 0,7 = 35000,00 \text{ Kč}$ $100\% \text{ roční splát. ohřev TUV} = 30\% + 70\% = 4788,60 + 35000,00 = 39788,60 / 12 = 3315,72 \text{ Kč měsíčně}$ po zaokrouhlení 3316,00 měsíčně $\text{roční splátka SV_TUV} = 250 \text{ m}^3 \times 76,96 \text{ Kč/m}^3 = 19240,00 / 12 = 1603,33 \text{ Kč měsíčně}$ po zaokrouhlení 1603,00 měsíčně						
V..... dne nájemce						

Heimstaden

Gregorova 2582/3, 70197 Ostrava - Moravská Ostrava

Protokol o předání nebytového prostoru nájemci				
systémové číslo: 9190868014		kod NP: 8840868N0003		
ulice: Hlavní třída		č.p./ č.or. 867/36		
obec: Ostrava		část obce: Ostrava- Poruba		
umístění: 1NP				
nájemce:	Ribs & beer bistro s.r.o.			
kontakt:	[REDACTED]			
sídlo:	[REDACTED]			
účel pronájmu:	restaurace, bistro s kuchyní			
poskytované služby	Dle nájemní smlouvy			
elektroinstalace (stav, počet zásuvek, vypínaču, osvětl. tělása aj.)	dle revize elektroinstalace			
elektrorevize	Revize OM ze dne 24.1.2022 rev.technik V. Mičulka, 12033/7/19/R-EZ-E2/A Revize EE ze dne 5.5.2021 rev.technik V. Mičulka, 12033/7/19/R-EZ-E2/A			
OM adresa	společné prostory domu Hlavní třída 868, Ostrava Poruba			
EAN:				
hlavní jistič před elektroměrem				
číslo elektroměru			stav T1:	kWh
podružný elektroměr			stav T2:	kWh
topení	dálkové ÚT, 3x žebrový radiátor, x TRV ventil, x indikátor			
plyn.zařízení, umístění uzávěru				
nátěry oken, dveří, výkladců	Výkladce kovové, novější, nepoškozené, funkční zadní dveře, dvoukřídlé, novější, nepoškozené, funkční 7x nové interiérové dveře, funkční, nepoškozené			
malba	bílá, v kuchyni zažloutlá			
obklady stěn - umístění	v zázemí: po celém obvodu původní obklad do výše cca 1,8m, špatný stav soc.zázemí: keram.obklad do výše cca 2,5m po celém obvodu místn. 17 dřevěný obklad, z části cihelny, dřevěný trámový pohled v soc. zázemí je SDK pohled			
podlahy	místn. 23, 24 původní dlažba, silně opotřebovaná místn. 17. prkenná podlaha, ošoupaná, odřený lak soc.zázemí má novější keramickou dlažbu, nepoškozenou			
soc.zázemí, zařizovací předměty	4x WC kombi, novější, nepoškozené, funkční 2x pisoár, novější, funkční, nepoškozené 3x umývadlo + baterie, novější, nepoškozené, funkční 1x nerez dvojdřez plus baterie, funkční, zapuštěný v barovém pultu			
vodoměry		umístění	č.vodoměru	stav
	SV	pod stropem	14008730	836,18
	TUV	nezjištěno		
měřiče tepla			3617	
			3615	
			3613	

rolety, žaluzie, mříže	v přední místnosti je barový pult
ostatní (zvonky, EZS, has.přístroje,	
nákl. výtah aj.	
klíče	3x zadní vstup

Stav prostoru sloužícího k podnikání - zjištěné závady:

Nájemce nebude požadovat výměnu vstupních dveří ani výkladců

Vstupní dveře, výkladce a okna jsou v pořádku- nepoškozeny. Všechny skleněné výplně jsou v pořádku.

Revizní zprávy předány

Ostatní:

Nájemce po ukončení nájmu vymaluje celý prostor na bílo.

Předchozí nájemce (pro potřeby uzavření smlouvy s poskytovatelem dodávky elektřiny)

předchozí nájemce	Heimstaden s.r.o.
IČ	
prostor užíval do	

Nájemce se zavazuje nejpozději do 5-i pracovních dní ode dne podpisu tohoto protokolu zajistit přepis výše uvedených OM na svou osobu-IČ.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude do doby přepisu předmětných OM odebírat energie z těchto OM. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na spotřebované energie na základě faktury vystavené pronajímatelem dle údajů odečtených z tohoto elektroměru, s cenou za odebrané energie, kterou účtuje aktuální dodavatel el. energie a plynu.

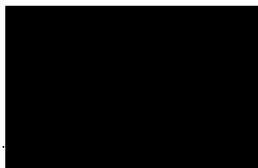
Nájemce svým podpisem stvrzuje správnost obsahu tohoto protokolu a přebírá nebytový prostor se vším zařízením a vybavením uvedeném v tomto protokolu ve stavu v jakém se nachází ke dni předání.

Po skončení je nájemce povinen nebytový prostor uvést do původního stavu s ohledem na obvyklou míru opotřebení a na úpravy pronajímatelem během užívání schválené a provedené

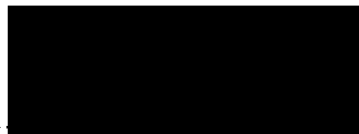
V dne

za pronajímatele: M.Zmuda

Obchodník nebytových prostor



za nájemce: ing. Zuzana Cieciová



Předávací protokol

k předání předmětu nájmu „B“ – prostoru č. 369 v domě č. p. 867 č.or. 34 na ul. **Hlavní třída** v Ostravě-Porubě nájemci:

Ribs & beer bistro s.r.o.

sídlo: [REDACTED]

zastoupena: Ing. Zuzanou Cieciovou a Davidem Laubem, jednatelemi

IČO: 17354994

Předmět nájmu „B“ – prostor o velikosti **52,49 m²** se nachází v **1.NP** (nadzemním podlaží).

Pronájem od: **1. 1. 2023**

Celkový stav:

Vybavení a zařízení	Popis a stav	Pozn.
místnost – vstupní dveře 1 podlaha plovoucí osvětlení, vypínače, zásuvky obklady, malby výkladec ÚT	funkční funkční funkční funkční funkční funkční	
místnost – osvětlení v podhledu 2 podlaha PVC vypínače, zásuvky obklady, malby ÚT	funkční funkční funkční funkční	
místnost – dveře 3 osvětlení podlaha beton vypínače, zásuvky obklady, malby ÚT okno + mříž	funkční funkční funkční funkční funkční funkční	nacházejí se zde rozvody tepla společnosti Veolia energie ČR, a.s.
místnost – osvětlení 4 podlaha dlažba vypínače, zásuvky malby, nátěry WC kombi umývadlo s baterií	funkční funkční funkční funkční funkční	
vodoměr SV-09.368050 vodoměr SV-19217288 IRTN: 427 835 339 427 835 490 427 835 483	stav: 2 m ³ stav: 218 m ³ stav: 0 stav: 0 stav: 0	

Prohlídka prostoru provedena. Pořízena fotodokumentace.

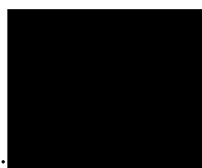
Převzaty a předány klíče: 4 ks

Závady a zjištění:

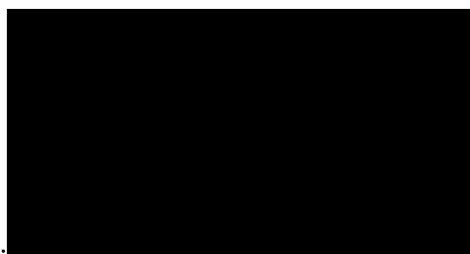
V Ostravě-Porubě dne 28. 12. 2022



Ing. Zuzana Ciciotková
jednatel
za nájemce



David Laub
jednatel
za nájemce



Ing. Eliška Prymusová
referent odboru bytového hospodářství
a údržby budov ÚMOB Poruba
za pronajímatele