

# Smlouva o nájmu

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „smlouva“)

uzavřená mezi smluvními stranami:

## 1. Statutární město Ostrava

### Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava-Mariánské Hory  
zastoupený: Ing. arch. Lianou Janáčkovou, starostkou městského obvodu  
IČ: 00845451, evidenční číslo 10,  
DIČ: CZ00845451  
bankovní spojení: ČS, a.s.,  
číslo účtu: XXXXXX-XXXXXXXX/XXXX

dále v textu uváděný i jen jako „pronajímatel“

2. Jméno, příjmení, titul: **Daniel Dědoch**  
místo podnikání: 28. října 2659/157, Mariánské Hory, 70900 Ostrava  
IČ: 73074331  
DIČ: není plátcem DPH  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. účtu: XXX-XXXXXXXX/XXXX

dále v textu uváděný i jen jako „nájemce“

## Čl. I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, domu č. p. 2659, bytový dům, na ul. 28. října 157, postavené na pozemku st. p. č. 1449, zast. plocha a nádvoří o výměře 283 m<sup>2</sup>, v k. ú. Mariánské Hory, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě na LV č. 2048 pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, domu č. p. 2658, bytový dům, na ul. 28. října 155, postavené na pozemku st. p. č. 1451, zast. plocha a nádvoří o výměře 348 m<sup>2</sup>, v k. ú. Mariánské Hory, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě na LV č. 2048 pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že má nájemce na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 12.11.2014, ve znění pozdějších dodatků, pronajatý od pronajímatele za účelem provozování restaurace nebytový prostor v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 2659, bytový dům na ul. 28. října 157 (vymezený v čl. I. odst. I této smlouvy) o výměře 148,40 m<sup>2</sup>, podrobně vymezený v půdorysném náčrtu, který je součástí smlouvy ze dne 12.11.2014.
4. S ohledem na shora uvedené a zájem nájemce rozšířit provozování restaurace o venkovní sezónní zahrádku a využít tak shora uvedené pozemky pronajímatele se smluvní strany dohodly pro uzavření této smlouvy.

## Čl. II.

### Předmět nájmu, jeho vymezení a účel

1. Pronajímatel pronajímá nájemci:
  - část stavby č. p. 2659, bytový dům, jež je součástí pozemku st. p. č. 1449 zastavěná plocha a nádvoří – ul. 28. října 157 o výměře 36,195 m<sup>2</sup>

- část stavby č. p. 2658, bytový dům, jež je součástí pozemku st. p. č. 1451 zastavěná plocha a nádvoří – ul. 28. října 155 o výměře 3,77 m<sup>2</sup>

Pronajímatel tak na základě této smlouvy pronajímá nájemci z výše uvedených pozemků plochu o celkové výměře 39,965 m<sup>2</sup> s tím, že konkrétní pronajímaná část uvedených pozemků (dále též „předmět nájmu“) je vymezena v půdorysném náčrtu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce bude předmět nájmu používat výhradně k provozování venkovní – sezónní zahrádky restaurace, kterou již provozuje.
3. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje pronajímateli platit nájemné dle podmínek a ve výši sjednané v čl. III. této smlouvy.

### Čl. III.

#### Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši **12.800 Kč/rok, tj. 1.066 Kč měsíčně**.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách do 5. dne v měsíci, za který je hrazeno a výše splátky měsíčního nájemného je stanovena ve výši 1/12 celkového ročního, tj. 1.066 Kč.  
Nájemné je hrazeno převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele: **ČS, a.s., číslo účtu: XXXX-XXXXXXXX/XXXX, VS 8611000064.**
3. Nájemné pro rok 2016 je rovno poměrné části ročního nájemného za období od 01.09.2016 do 31.12.2016 a činí 4.264 Kč. Poměrná část ročního nájemného pro rok 2016 je splatná dle odst. 2 tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
  - a) inflací 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 příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. Při prodloužení s placením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
6. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že by v budoucnu došlo ke změně právní úpravy a pronajímatel by byl povinen odvádět z nájemného daň z přidané hodnoty, je pro tento případ pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty. Ustanovení v odst. 4 věta 3. a 4. zde platí obdobně.

### Čl. IV.

#### Další ujednání

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v souladu s bezpečnostními, požárními a hygienickými předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí, udržovat pozemek a jeho okolí v čistotě a pořádku a rovněž dbát na dodržování hygienických norem v souvislosti s intenzitou hluku v lokalitě mezi bytovými domy. Toto ustanovení se týká také dodržování příslušných obecně závazných předpisů statutárního města Ostravy.
3. Nájemce je povinen do 10 dnů nahlásit bytovému odboru Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky každou změnu trvalého pobytu či jiné události, které by měly za následek změnu této nájemní smlouvy. Při nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn ukončit tuto smlouvu dle čl. V. odst. 3 písm. c) této smlouvy.

4. Nájemce není oprávněn předmět nájmu využívat k jinému účelu než k účelu ujednanému v čl. II. této smlouvy. Porušení tohoto ustanovení je důvodem pro ukončení této nájemní smlouvy dle čl. V. odst. 3 písm. c) této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu pronajmout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen ohlásit provádění stavebních úprav na předmětu nájmu před jejich zahájením odboru výstavby, Úřadu městského obvodu Mariánské hory a Hulváky v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce není oprávněn provádět terénní úpravy ani výstavbu nebo úpravy oplocení se základy pevně spojenými se zemí, nevyžadující stavební povolení, ohlášení nebo vydání územního rozhodnutí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn vymezit pronajatou část pozemku pouze mobilním, kdykoliv odstranitelným oplocením nebo jiným mobilním, kdykoliv odstranitelným zařízením, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umisťovat na předmětu nájmu žádné dětské herní prvky ani jiná zařízení (např. altány, pergoly apod.), k jejichž užívání je nutno jejich pevné spojení se zemí (betonované základy apod.).
9. Nájemce nese veškerou zodpovědnost za případné škody na zdraví osob a za škody vzniklé nedokonalou, neodbornou a nevhodnou údržbou a zavazuje se v případě porušení ustanovení tohoto odstavce uhradit pronajímateli veškeré náklady za právní, technické a materiální úkony s tímto spojené.
10. Nájemce je povinen provádět údržbu oplocení předmětu nájmu v takové míře, aby sloužilo svému účelu a neohrožovalo žádným způsobem třetí osoby ani jejich majetek. Nájemce nese veškerou odpovědnost za případné škody způsobené jakoukoliv částí oplocení nebo vzniklé s jeho údržbou.
11. Nájemce není oprávněn svévolně upravovat nebo měnit hranice předmětu nájmu bez předchozího projednání s příslušnými orgány pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem pro okamžité ukončení této smlouvy ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, a to formou odstoupení od smlouvy. V případě zjištění svévolné úpravy nebo změny hranic předmětu nájmu zapříčínující užívání větší části pozemku, než jak je vymezen předmět nájmu (nebo více částí pozemků), bude na toto užívání pohlíženo jako by probíhalo od počátku nájemního vztahu (nejdéle 10 let zpětně, pokud nájemce neprokáže skutečnou dobu užívání) a za toto bude požadována úhrada za bezesmluvní užívání (části) pozemku v poměrné výši dle nájemného stanoveného v čl. III. této smlouvy. Užívání menší části pozemku, než jak je vymezen předmět nájmu, nezakládá nájemci právo na vrácení alikvotní části ročního nájemného.

## Čl. V.

### Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dne **01.09.2016**.
2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
3. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
  - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
    - d) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
    - e) nájemce je v prodlení s placením nájemného déle než 30 dnů,
    - f) nájemce nedodržuje ujednání dle čl. IV odst. 2 až 9 této smlouvy,
    - g) způsobem stanoveným v článku IV. Odst. 11 této smlouvy – odstoupením od smlouvy,
    - h) smrtí nájemce.
4. V případě, že pronajímatel vypoví nájemní smlouvu podle odst. 3 písmene b), c) nebo d) tohoto článku a nájemce nepřevzme písemnost s výpovědí, případně odstoupením, platí nevyvratitelná domněnka, že skončením úložní lhůty se považuje tato za doručenou.

5. Bez ohledu na způsob ukončení pronájmu je nájemce povinen poslední den pronájmu nebo jiný, s pronajímatelem dohodnutý den, předat předmět nájmu v původním stavu, pokud nebude dohodnuto jinak, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol. Případné náklady vzniklé v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu má pronajímatel právo vyúčtovat nájemci.

## Čl. VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
2. Veškeré změny, popřípadě doplňky musí být provedeny písemnou formou, a to po vzájemné dohodě, mimo ustanovení uvedené v čl. III., odst. 4 a 6 této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně, vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

## Čl. VII.

### Doložka platnosti

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění:

1. Záměr Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky pronajmout části nemovitých věcí v městském obvodu Mariánské Hory a Hulváky (v této smlouvě označené jako předmět nájmu) rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své mimořádné 28. schůzi konané dne 11.07.2016 pod číslem usnesení 1258/RMOB-MH/1418/28.
2. Záměr Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Statutárního města Ostravy – Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky dne 14.07.2016 a sňat dne 01.08.2016.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své mimořádné 32. schůzi konané dne 15.08.2016 pod č. usnesení 1309/RMOB-MH/1418/32.

V Ostravě dne .....

V Ostravě dne .....

.....  
za pronajímatele:  
Ing. arch. Liana Janáčková  
starostka městského obvodu

.....  
za nájemce:  
Daniel Dědoch