

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

## Přemyslovců 793/32

### 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 „pronajimatel“)

#### 2. ZOO MIX PRAHA s.r.o.

se sídlem: Seifertova 549/42, Žižkov, 130 00 Praha 3  
zastoupena: Václav Kudělka, jednatel  
IČO: 27617106  
bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
číslo účtu: 2001369255/2010  
kontaktní osoba: Václav Kudělka  
tel. 773422222 e-mail: vasek@fajnzoo.cz

(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. 704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45,90 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 Přemyslovců č. o. 32, č. p. 793
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostor sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží uvedené stavby o celkové výměře 45,90 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. Nájemce bude nebytové prostory používat k provozování prodejny s chovatelskými potřebami.
4. Změnit dlouhodobý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný ke sjednanému účelu.
6. 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 54.000,- 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	3.600,- Kč/rok
osvětlení	1.200,- Kč/rok
Celkem:	4.800,- Kč/rok

5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měnit výši zálohových plateb za služby a energie formou jednostranného oznámení doručenému nájemci na adresu jeho sídla nebo do datové schránky, pokud jí má zřízenou, a to s účinností od prvního dne následujícího měsíce. Výslovně se sjednává, že o zvýšení záloh nebudou strany uzavírat písemný dodatek ke smlouvě.

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. 4.900,- 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 8611000081.
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 nájemnému 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 nájemné,
  - b) užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu,
  - c) pronajaté prostory zprovoznit ke sjednanému účelu do 3 měsíců ode prvního dne nájmu,
  - d) 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 povinnosti vznikla,
  - e) nést ze svého náklady oprav, obvyklého udržování a provozu,
  - f) 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,
  - g) 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),
  - h) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu,
  - i) 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,
  - j) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v pronajatých a navazujících prostorách,
  - k) je oprávněn přenechat část nebytového prostoru do podnájmu na dobu určitou po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu

- l) 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
  - m) 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 povinnosti 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 01.04.2023.
2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

## **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) pronajaté prostory zprovoznit ke sjednanému účelu do 3 měsíců ode prvního dne nájmu,
  - d) pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením a bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav.

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
  - o záměru obvodu pronajmout prostory sloužící podnikání rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 5. schůzi konané dne 19.12.2022, pod číslem usnesení 3695/RMOB-MH/2226/5.

- záměr obvodu pronajmout předmět této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Statutárního města Ostravy – Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky od 01.03.2023 do 07.03.2023 a o uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 11. schůzi konané dne 20.03.2023 pod č. usnesení 0200/RMOB-MH/2226/11.
- 2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou.
- 4. 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.
- 5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží nájemce.
- 6. 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.
- 7. 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.
- 8. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

**Přílohy smlouvy:**

Příloha č. 1 půdorys předmětu nájmu

V Ostravě dne 30.03.2023

V Ostravě dne 30.03.2023

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

.....  
za nájemce  
Václav Kudělka