

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Předzahrádka restaurace 28. října 2659 Ostrava-Mariánské Hory

dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## 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. Thi Xuân Tran

se sídlem: Mimoňská 232, 471 23 Zákupy  
IČO: 27337570  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: [REDACTED]  
kontaktní osoba: [REDACTED]  
tel: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

## Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví statutárního města Ostravy, a to stavby č. p. 2659, bytový dům, na ul. 28. října, která je součástí 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 (dále jen stavba č. p. 2659).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je mu svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví statutárního města Ostravy, a to stavby č. p. 2658, bytový dům, na ul. 28. října, která je součástí 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 (dále jen stavba č. p. 2658).
3. Smluvní strany uzavírají samostatně smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání prostor v I. nadzemním podlaží stavby č. p. 2659 za účelem provozování restaurace.
4. S ohledem na shora uvedené se smluvní strany dohodly pro uzavření této smlouvy za účelem provozování venkovní sezónní zahrádky.

## Článek II. Předmět nájmu, jeho vymezení a účel

1. Pronajímatel pronajímá nájemci část stavby č. p. 2659 o výměře 36,195 m<sup>2</sup> a část stavby č. p. 2658 o výměře 3,77 m<sup>2</sup> tj část o celkové výměře 39,965 m<sup>2</sup>, která je vymezena v půdorysu náčrtu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce bude předmět nájmu používat výhradně k provozování venkovní sezónní předzahrádky restaurace.
3. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje pronajímateli platit nájemné dle podmínek a ve výši sjednané v čl. III. této smlouvy.

### **Článek III. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává ve výši 500,- Kč měsíčně.
2. Nájemné je splatné do 5. dne v měsíci, za který je hrazeno.
3. Nájemné je hrazeno převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele: ČS, a.s., číslo účtu: 030015-1649321399/0800, VS8611000080.
4. 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 je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím roce,
  - 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 zákonné úroky z prodloužení.
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.

### **Článek 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 skutečnost, která by měla za následek změnu této nájemní smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn předmět nájmu využívat k jinému účelu než k účelu ujednanému v čl. II. této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu pronajmout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. 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 vymežit 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 zapříčiňující 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.
12. Všechny zásilky zasílá pronajímatel nájemci na adresu ul. 28. října 2659, Ostrava - Mariánské Hory. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání a tímto dnem mu byla doručena.

## **Článek V. Doba a skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou ode dne 01.08.2023.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo 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:
    - nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
    - nájemce je v prodlení s placením nájemného déle než 30 dnů,
    - nájemce nedodržuje ujednání dle čl. IV bodu 2 až 10 této smlouvy,
  - d) odstoupením od smlouvy z důvodu stanovené v článku IV. bodu 11
  - e) smrtí nájemce.
3. 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.

## **Článek VI. Závěrečná ustanovení**

1. Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
  - o záměru obvodu pronajmout rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 18. schůzi konané dne 26.06.2023, pod číslem usnesení 0471/RMOB-MH/2226/18.
  - záměr obvodu pronajmout předmět této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Statutárního města Ostravy – Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky od 28.06.2023 do 14.07.2023 a o uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 19. schůzi konané dne 24.07.2023 pod č. usnesení 0518/RMOB-MH/2226/19.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
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.
4. Příloha č. 1 – plán s vyznačením předmětu nájmu je součástí této smlouvy.

V Ostravě dne 27.08.2023

V Ostravě dne 28.03.2023

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

.....  
za nájemce  
