

# Nájemní smlouva č. 2016/13/03/0868

## Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba  
zastoupený starostou MO Poruba Ing. Petrem Mihálíkem  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Ing. Petr Stachura  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
Číslo účtu: 9021 - 1649335379/0800  
Variabilní symbol: 8690517410

## Nájemce:

jméno a příjmení: **Ludmila Dluhošová**  
sídlo: Otakara Jeremiáše 1997/23, 708 00, Ostrava-Poruba  
IČ: 73945048  
DIČ: CZ5651260329  
telefon: [REDACTED]

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto nájemní smlouvu  
(dále jen „smlouva“)

## Čl. 1 Předmět nájmu

- 1.1 První účastník, tj. statutární město Ostrava - městský obvod Poruba, je vlastníkem nemovitého majetku – budovy s číslem popisným 1812 na adrese Ivana Sekaniny 1812/16 v Ostravě-Porubě (dále jen „budova“), která je součástí pozemku parcelní číslo 3636/2, k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4127 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
- 1.2 Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 1753/RMOB1418/49 ze dne 24. 11. 2016 prostor, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy. Prostor o celkové podlahové ploše **14,50 m<sup>2</sup>** (dále jen „pronajímáný prostor“) sestává z 1 místnosti, specifikované v příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „příloha č. 1“). Místnost je vytápěna, jak je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „příloha č. 2“). Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy. Společné prostory budovy je nájemce oprávněn užívat spolu s ostatními nájemci a jinými oprávněnými uživateli.

## **Čl. 2** **Doba trvání smlouvy**

- 2.1 Na základě dohody stran je pronajímáný prostor, uvedený v článku 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou, a to s účinností od **1. 1. 2017**.
- 2.2 Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3 Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4 Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné za tři měsíce nájmu.

## **Čl. 3** **Účel užívání**

- 3.1 Pronajímáný prostor bude nájemce užívat výlučně pro poskytování masérských, rekondičních a regeneračních služeb.
- 3.2 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímaného prostoru.
- 3.3 Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímaného prostoru a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajímaného prostoru podle této smlouvy.
- 3.4 Nájemce je povinen dbát, aby pronajímáný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

## **Čl. 4** **Nájemné**

- 4.1 Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímáný prostor činí:

**7.980 Kč ročně, tj. 665 Kč měsíčně**  
(slovy: šest set šedesát pět korun českých)  
(dále jen „nájemné“)

- 4.2 Nájemné se platí do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohové platby za služby se platí spolu s nájemným.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen a životních nákladů (aktuální informace)“, překročí-li tato míra 3%.
- 4.4 Nepostupuje-li pronajímatel podle odstavce 4.3, je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné také tehdy, když součet měř inflací vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo naposledy zvýšeno nájemné, přesáhne 3%. V tomto případě se nájemné zvyšuje o tento součet.
- 4.5 Zvýšené nájemné bude nájemci písemně oznámeno do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné.
- 4.6 V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

## Čl. 5

### Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1 Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: teplo, TUV, SV, elektřina a úklid společných prostor.
- 5.2 Zálohové platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru se po dohodě smluvních stran stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2 této smlouvy a činí:

**Celkem 8.340 Kč/rok** (slovy: osm tisíc tři sta čtyřicet korun českých), tj. **695 Kč/měsíc** (slovy: šest set devadesát pět korun českých) **vč. DPH**

- 5.3 V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel 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 záloh a paušálních 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.
- 5.4 Zálohové platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. **695 Kč** (slovy:

šest set devadesát pět korun českých) vč. DPH, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.

- 5.5 Vyúčtování spotřeby studené vody, tepla, teplé vody, úklidu společných prostor a elektřiny bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6 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.

## **Čl. 6** **Jistota**

- 6.1 Nájemce se zavazuje složit do patnácti dnů od podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **1.330 Kč** včetně DPH (slovy: jeden tisíc tři sta třicet korun českých), což odpovídá dvouměsíčnímu nájemnému z pronajímaného prostoru, ve prospěch pronajímatele 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.
- 6.2 Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných závazcích vzniklých v souvislosti s nájmem 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.
- 6.3 Pronajímatel 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.
- 6.4 Po skončení nájmu pronajímaného prostoru pronajímatel 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. Jistota se vrací včetně příslušenství.
- 6.5 Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla úročena.

## Čl. 7

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 7.1 Nájemce je povinen:

- 7.1.1. Řádně a včas platit nájemné dle této smlouvy.
- 7.1.2. Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- 7.1.3. Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 7.1.4. Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
- 7.1.5. V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 7.1.6. Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 7.1.7. Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.
- 7.1.8. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímaný prostor. Jakéhokoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvlášť závažné porušení povinností nájemce.

#### 7.2. Nájemce je oprávněn:

- 7.2.1. Užívat pronajímaný prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

#### 7.3. Pronajímatel je povinen:

- 7.3.1. Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajímaného prostoru dohodnutým způsobem.

#### 7.4. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:

- 7.4.1. Nezaplatil-li nájemné ve smyslu této smlouvy.
- 7.4.2. Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 7.4.3. Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.

7.4.4. Užívá-li neoprávněně pronajímáný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

## **Čl. 8 Zvláštní ujednání**

- 8.1 Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.2 Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.3 Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 8.4 Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímáný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

## **Čl. 9 Závěrečná ustanovení**

- 9.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 9.2 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 9.3 Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 9.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2017.
- 9.5 Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.6 Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímáný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 1753/RMOB1418/49 dne 24. 11. 2016 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 25. 11. 2016 do 12. 12. 2016.

9.7 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. 1753/RMOB1418/49 ze dne 24. 11. 2016.

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

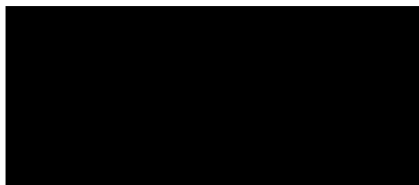
Statutární město Ostrava

Městský obvod Poruba

Klímkovická 28/55

708 56 Ostrava - Poruba

-44-



pronajímatel



nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

- Přehled místností
- Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

**Příloha č. 1 k nájemní smlouvě – Přehled místností***Název a adresa nájemce:*

Ludmila Dluhošová

se sídlem: Otakara Jeremiáše 1997/23, 70800, Ostrava-Poruba

*Druh provozovny:*

místnost č. 1.13 - poskytování masérských, rekondičních a regeneračních služeb

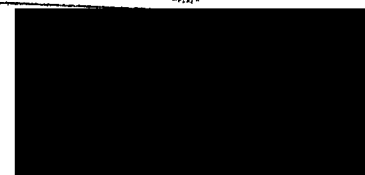
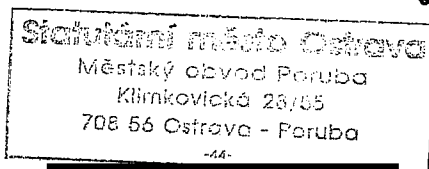
*Adresa prostoru:*

budova s číslem popisným 1812 na adrese Ivana Sekaniny 1812/16 v Ostravě-Porubě

Poř. číslo.	Druh místnosti	Podlaží	Plocha užitková (m <sup>2</sup> )
1.13	místnost	1. NP	14,50
	<b>Celkem</b>		<b>14,50</b>

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

.....  
pronajímatel.....  
nájemce



**Příloha č. 2 k nájemní smlouvě – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru**

*Název a adresa nájemce:*

Ludmila Dluhošová  
se sídlem: Otakara Jeremiáše 1997/23, 70800, Ostrava-Poruba

*Druh provozovny:*

místnost č. 1.13 - poskytování masérských, rekondičních a regeneračních služeb

*Adresa prostoru:*

budova s číslem popisným 1812 na adrese Ivana Sekaniny 1812/16 v Ostravě-Porubě

Poř. číslo	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Přepočtená plocha ÚT	Přepočtená plocha TUV	
1.13	místnost	14,50	14,50		1	14,50	14,50	
Celkem		14,50	14,50			14,50	14,50	
Záloha na dálkové vytápění ročně								3.120 Kč vč. DPH
Záloha na TUV ročně								600 Kč vč. DPH
Záloha na SV ročně								600 Kč vč. DPH
Záloha na úklid společných prostor ročně								2.640 Kč vč. DPH
Záloha na elektřinu ročně								1.380 Kč vč. DPH
<b>Ročně</b>								<b>8.340 Kč vč. DPH</b>
<b>Měsíčně</b>								<b>695 Kč vč. DPH</b>

Započitatelná plocha pro ÚT: 14,50 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha TUV: 14,50 m<sup>2</sup>

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

**Statutární město Ostrava**  
Městský obvod Poruba  
Klimkovičká 28/55  
708 56 Ostrava - Poruba  
-44-

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce