

Smlouva o vypořádání závazků

uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami:

Smluvní strany

1. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 36 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: [REDACTED]
tel. 599 459 285 e-mail: [REDACTED]
(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]
tel. [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)

Článek I. Popis skutkového stavu

1. Smluvní strany uzavřely smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 28.07.2023 č. S/0219/2023/B jejíž předmětem byl pronájem prostoru sloužícího podnikání v bytovém domě na ulici 28. října 2659/157, Ostrava - Mariánské Hory za účelem provozování restaurace.
2. Obě smluvní strany shodně konstatují, že před uzavřením nájemní smlouvy nedošlo ke zveřejnění záměru ve smyslu § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Z uvedeného důvodu je právní jednání spočívající v uzavření nájemní smlouvy ze strany městského obvodu bez zveřejnění v registru smluv neplatné.
3. V zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z původně uzavřené smlouvy o nájmu, s ohledem na skutečnost, že obě strany jednaly s vědomím závaznosti nájemní smlouvy a v souladu s jejím obsahem plnily, co si vzájemně ujednaly, a ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku neuveřejnění obvodu registru smluv, sjednávají smluvní strany tuto novou smlouvu s účinností do 30. 06. 2024.

Článek II. Práva a závazky smluvních stran

1. Smluvní strany si tímto ujednáním vzájemně stvrzují, že do dne 30.06. 2024 je obsah vzájemných práv a povinností, který touto smlouvou nově sjednávají, zcela a beze zbytku vyjádřen textem původně sjednané smlouvy, která tvoří pro tyto účely přílohu této smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že veškerá vzájemně poskytnutá plnění do dne 30. 06. 2024 na základě původně uzavřené smlouvy považují za plnění dle této smlouvy a že v souvislosti se vzájemně poskytnutým plněním nebudou vzájemně vznášet vůči druhé smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
3. Pronajímatel se zavazuje zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv nejpozději do 10. 06. 2024.

Článek III. Úhrada za bezesmluvní užívání nemovitosti

1. Tato smlouva o vypořádání závazků nabývá účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.
2. Tato smlouva o vypořádání závazků je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý s hodnotou originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

Článek IV. Doložka platnosti

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 41. schůzi konané dne 27.05.2024 pod č. usnesení 0435/RMOB-MH/2226/41.

Článek V. Přílohy

Příloha č. 1: Smlouva ev č. S/0219/2023/B

V Ostravě dne 05.06.2024

V Ostravě dne 05.06.2024

.....
Mgr. Patrik Hujdus, LL.M.
starosta

.....
Thi Xuân Tran

EVIDENCE SMLOUV	Úřad městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky		
	HORY	2021	B
	poř. číslo	rok	zkr. odbor

Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

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: [redacted]
tel. [redacted] e-mail: [redacted]

(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: Thi Xuân Tran
tel. [redacted] e-mail: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

Článek I. Úvodní ustanovení

- 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.
- Smluvní strany prohlašují, že identifikační údaje jsou správné a pravdivé. V případě jejich změny jsou smluvní strany povinny bezodkladně druhou stranu informovat.
- Všechny zásilky zasílá pronajímatel nájemci na adresu ul. 28. října 2659, Ostrava - Mariánské Hory. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání a tímto dnem mu byla doručena.

Článek II. Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví statutárního města Ostravy, a to pozemku st. p. č. 1449, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 283 m², k. ú. Mariánské Hory, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava, na l.v č. 2048, jehož součástí je stavba na ulici 28. října č. p. 2659 (dále jen stavba č. p. 2659).
- Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostor sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží stavby č. p. 2659 o celkové výměře 202 m². Pronajaté prostory jsou vyznačeny v půdorysném

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

- 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 restaurace.
 4. Pronajímatel souhlasí s umístěním provozovny a jejím zápisu pro předmět živnosti pohostinská činnost.
 5. Změnit dlouhodobý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
 6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný ke sjednanému účelu.
 7. 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 120.000,- 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) 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.
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	6.000,00,- Kč/rok
TUV	24.999,60,- Kč/rok
teplo	50.000,40,- Kč/rok
Celkem:	81.000,00,- Kč/rok
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měnit výši zálohových plateb za služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po změně skutečností rozhodných pro jejich výpočet.
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. 16.750,00 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 8611000079.

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 věcí 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) 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,
 - d) nést ze svého náklady oprav, obvyklého udržování a provozu,
 - e) 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,
 - f) 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),
 - g) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu,
 - h) 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,
 - i) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v pronajatých a navazujících prostorách,
 - j) 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 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 čl. V této smlouvy.
 - d) 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 VII. 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. 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

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

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.

4. 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.
5. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
6. Příloha č. 1 – plán s vyznačením předmětu nájmu je součástí této smlouvy.

V Ostravě dne 27 -07- 2023

V Ostravě dne 28. 7. 2023



za prohájímaře
Mgr. Patrik Hujdus
starosta městského obvodu

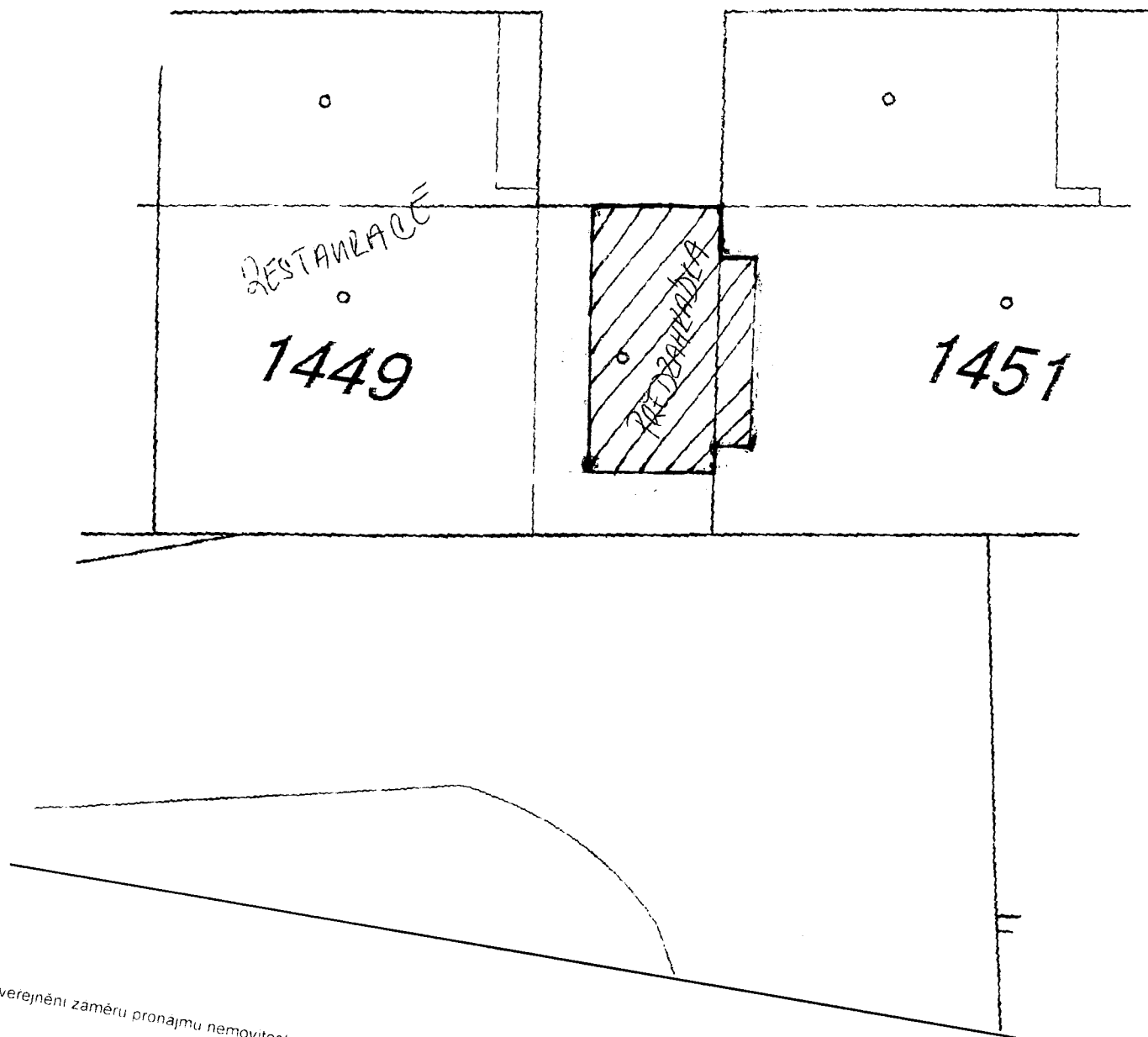


za nájemce
Thi Xuân Tran

Př. č. 1

160/1

příloha č. 01



1/1 Zveřejnění záměru pronájmu nemovitosti

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY