

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 2025/13/0460

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 00 Ostrava-Poruba
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 19-1649335379/0800
variabilní symbol: 8180500023

dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

Saminsin s.r.o.

se sídlem: Ostrava, Čujkovova 1714/21, PSČ 700 30
zastoupena jednatelem Samuelem Schindlerem a Petrem Šindlerem
IČO: 23301139
DIČ: CZ23301139 plátce DPH
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 99561
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
číslo účtu: 2828359004/5500

dále jen jako „nájemce“,

společně dále také jen jako smluvní strany a každý samostatně také jako smluvní strana nebo strana,

uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“)

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa pozemků p. č. 1276, p. č. 1277/1 a p. č. 1277/2, vše v k. ú. Poruba. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem

kruhové stavby, která stojí na části pozemku p. č. 1276, na části pozemku p. č. 1277/1 a na části pozemku p. č. 1277/2, vše v k. ú. Poruba, obec Ostrava, znázorněné v Příloze č. 1 smlouvy (dále také jen jako „stavba“). Předmětem nájmu je stavební objekt (modulární buňka) o výměře 24,3 m², který sestává z provozní místnosti a 2 místností se sociálním zázemím, který je vyznačen v Příloze č. 1 smlouvy a je umístěn ve stavbě na části pozemku p. č. 1276 a na části pozemku p. č. 1277/1, vše v k. ú. Poruba (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajímáný prostor“).

- 1.2** Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné, to vše za níže uvedených podmínek.

Čl. 2

Doba nájmu

- 2.1** Nájem je sjednán **na dobu neurčitou**.
- 2.2** Předmět nájmu bude nájemci předán k užívání do 5 pracovních dnů od písemné výzvy pronajímatele k jeho převzetí. Nájemce se zavazuje v této lhůtě předmět nájmu převzít. Pronajímatel je oprávněn výzvu učinit až po právní moci všech kolaudačních rozhodnutí stavebního objektu, modulární buňky, která je předmětem nájmu, a všech dalších stavebních úprav či staveb prováděných v jejich souvislosti. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, který podepíší jejich oprávnění zástupci. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu.
- 2.3** Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez uvedení výpovědního důvodu. Výpovědní doba je tří měsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.4** Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle ust. § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.5** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby dále zejména podle ust. § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
- 2.6** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2230 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.

Čl. 3 **Účel užívání**

- 3.1** Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem: provoz bistra s konceptem zaměřeným na slanou gastronomii a nápoje.
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání předmětu nájmu, a to v souladu s podmínkami uvedenými v čl. 8 odst. 8.1 bodu 8.1.2 této smlouvy.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu znám, když tento přebírá v takovém stavu, jak je uvedeno v samostatně vyhotoveném předávacím protokolu, který v den předání a převzetí předmětu nájmu podepíše oprávnění zástupci obou smluvních stran.
- 3.4** Nájemce je povinen dbát, aby předmět nájmu užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- 3.5** Stavební úpravy předmětu nájmu, technické zásahy do předmětu nájmu, úpravy vnějšího vzhledu předmětu nájmu anebo umístění označení provozovny nebo jiných předmětů na stěny předmětu nájmu je nájemce oprávněn učinit pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem. Nájemce je si vědom, že předmět nájmu je novostavbou a vztahují se tak na něj záruční podmínky.

Čl. 4 **Nájemné**

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

156.000 Kč ročně (slovy: jedno sto padesát šest tisíc korun českých),
tj. **13.000 Kč měsíčně** (slovy: třináct tisíc korun českých)
(dále jen „nájemné“)

Dle ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné osvobozeno od daně z přidané hodnoty (DPH).

- 4.2** Nájemné je nájemce povinen hradit až ode dne převzetí předmětu nájmu. Nepřevezme-li nájemce předmět nájmu dle čl. 2 odst. 2.2 smlouvy, je povinen hradit nájemné od prvního dne následujícího po uplynutí lhůty k převzetí dle čl. 2 odst. 2.2 smlouvy.
- 4.3** Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, a to do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohové platby za služby dle čl. 5 smlouvy se platí spolu s nájemným. Nájemné za první kalendářní měsíc užívání předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit do 15 dnů od vzniku povinnosti hradit nájemné. Každá platba nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.

- 4.4** Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvyšuje každoročně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím, vyhlášenou v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) - základní členění“, a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
- 4.5** O zvýšení nájemného dle odst. 4.4 tohoto článku smlouvy bude nájemce vyrozuměn do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění o automatickém zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné. K automatickému zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.
- 4.6** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 4.5 tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: ncacxwq nebo také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: [REDACTED]. Vyrozumění se považuje v případě datové zprávy za doručené okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí oprávněná osoba. Nepřihlásí-li se do datové schránky oprávněná osoba podle předchozí věty ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Vyrozumění se v případě elektronické zprávy považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas.
- 4.7** K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany berou na vědomí, že ke zvýšení nájemného dle tohoto článku smlouvy dochází automaticky po naplnění podmínek dohodnutých v odst. 4.4 tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 4.5 tohoto článku smlouvy nájemci.
- 4.8** 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.

Čl. 5

Služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajímaného prostoru

- 5.1** Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajímaného prostoru: dodávka studené vody, odvádění odpadních vod, dodávka elektrické energie, údržba a servis lapolu (lapač tuků) (dále také jen jako „služby“).

5.2 Zálohové platby za služby jsou po dohodě smluvních stran stanoveny takto:

Záloha na studenou vodu a odvádění odpadních vod ročně	24.000 Kč
Záloha na elektrickou energii ročně	240.000 Kč
Záloha na údržbu a servis lapolu ročně	24.000 Kč
Celkem ročně	288.000 Kč
Celkem měsíčně	24.000 Kč

- 5.3** V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové platby za služby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například z důvodu změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních zálohových plateb za služby 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 nové výše zálohových plateb za služby.
- 5.4** Zálohové platby za služby je nájemce povinen platit měsíčně spolu s nájemným dle čl. 4 odst. 4.3 smlouvy.
- 5.5** Vyúčtování spotřeby služeb bude provedeno v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími právními předpisy, jejichž užití smluvní strany pro nájem dle této smlouvy výslovně sjednávají. Vyúčtování provede pronajímatel vždy za zúčtovací období (kalendářní rok) a doručí jej nájemci nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Rozúčtování cen studené vody a odvádění odpadních vod a elektřiny bude provedeno na základě skutečné spotřeby nájemce zjištěné pomocí podružných měřidel. Roční náklady na údržbu a servis lapolu budou rozúčtovány rovným dílem mezi nájemce, kteří lapol užívají.
- 5.6** Vyúčtování spotřeby služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi pronajímatelem a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.

Čl. 6**Vybavení pronajímaného prostoru**

- 6.1** Smluvní strany se dohodly, že vybavení pronajímaného prostoru (dále také jen „vybavení prostoru“), které je dle příslušných právních předpisů pronajímatel povinen pořídit a instalovat do pronajímaného prostoru pro potřeby nájemce (např. měřící a regulační zařízení pro tepelnou energii, studenou a teplou vodu, atd.), bude nájemce hradit po dobu jeho životnosti formou ročních splátek na základě faktur vystavených pronajímatelem. Pořizovací náklady předmětu vybavení prostoru tvoří kupní cena, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v pronajímaném prostoru, případně úrok z úvěru a další prokazatelné náklady připočtené k ceně předmětu.

Čl. 7

Jistota

- 7.1** Nájemce uhradil před podpisem této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **39.000 Kč** (slovy: třicet devět tisíc korun českých), což odpovídá tříměsíčnímu 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.
- 7.2** Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných peněžitých dluhů vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy 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. Pronajímatel je dále oprávněn jistotu použít k úhradě jakýchkoli jiných splatných pohledávek (např. na krytí škod, které způsobil nájemce v pronajímaném prostoru či ve společných částech stavebního objektu, na úhradu úroků z prodlení, bezdůvodného obohacení z titulu užívání pronajímaného prostoru po skončení nájemního vztahu apod.), a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu. V případě, že jistota nebude řádně a včas uhrazena, nebo doplněna dle odst. 7.3 tohoto článku smlouvy do výše dle odst. 7.1 tohoto článku smlouvy, dopouští se nájemce zvlášť závažného porušení svých povinností, kterým působí pronajímateli značnou újmu, s nímž je spojeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.3** 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.
- 7.4** 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. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena.

Čl. 8

Práva a povinnosti smluvních stran

8.1 Nájemce je povinen:

- 8.1.1** Řádně a včas platit nájemné a platby za služby spojené s nájmem dle smlouvy.
- 8.1.2** Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu smlouvy, provozovat činnost v souladu s příslušnými právními předpisy a zajistit si příslušná oprávnění k provozování této činnosti. Na vlastní náklady před započtením užívání pronajímaného prostoru dle sjednaného účelu v souladu s čl. 3 smlouvy vyřídit u příslušných správních orgánů souhlasná stanoviska s účelem užívání pronajímaného prostoru, a tato v kopii doručit pronajímateli,

nejpozději však dnem započetí jeho užívání. V případě, že nájemce nesplní jakoukoli z povinností vyplývajících z tohoto odstavce řádně a včas, dopouští se zvlášť závažného porušení svých povinností, kterým působí pronajímateli značnou újmu, s nímž je spojeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby.

- 8.1.3 Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, upozornit pronajímatele na jeho poškození třetí osobou nebo nahlášení pojistné události, závady po dobu záruční doby a z tohoto vyplývající potřebu reklamace, jiné závady a potřebu nezbytných oprav, které je povinen provést pronajímatel, a to hned jakmile se o nich dozvěděl nebo při pečlivém užívání mohl dozvědět, a umožnit provedení jejich opravy, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou. Dodržovat platný Provozní řád předmětu nájmu, který je obsahem Přílohy č. 2 této smlouvy.
- 8.1.4 Sjednat si pojištění majetku a investic v pronajímaném prostoru a sjednat si pojištění své odpovědnosti za újmu způsobenou svou činností v pronajímaném prostoru, a to do 60 dnů od uzavření smlouvy.
- 8.1.5 Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 8.1.6 Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon užívacích práv oprávněných uživatelů ostatních staveb v rámci stavebního objektu. Jakéhokoliv zasahování do užívacích práv nájemců ostatních staveb je nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
- 8.1.7 Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména ust. § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 10/2023, požární řád statutárního města Ostravy.
- 8.1.8 Nájemce se zavazuje zajistit vybavení pronajímaného prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu, přičemž pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly, upozornit na zjištěné nedostatky a žádat odstranění zjištěných závad ve stanovených lhůtách.
- 8.1.9 Vlastním nákladem zajišťovat běžnou údržbu a veškeré opravy spojené s užíváním pronajímaného prostoru, vyjma případů uvedených v odst. 8.1.3 tohoto článku smlouvy, avšak vždy tak, aby byl zachován účel užívání pronajímaného prostoru v souladu s touto smlouvou.
- 8.1.10 Vlastním nákladem zajišťovat údržbu a opravy stávající elektroinstalace, včetně provádění periodických revizí těchto vyhrazených technických zařízení v pronajímaném prostoru v souladu s platnými předpisy, tyto doručit pronajímateli a odstraňovat vlastním nákladem závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách.
- 8.1.11 Umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě na základě jeho předchozí písemné výzvy přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání, provedení nutných oprav, úprav nebo rekonstrukcí, provedení odečtů či instalaci a údržbu měřidel a provádění technických kontrol. Na vyzvání

předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad. Nesplnění těchto povinností se považuje za zvlášť závažné porušení povinností ze strany nájemce, jímž působí pronajímateli značnou újmu, a které opravňuje pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby. Za nesplnění povinností vyplývajících z odst. 8.1.8, odst. 8.1.10 a odst. 8.1.11 tohoto článku smlouvy se stanoví smluvní pokuta ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých), kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním příslušné dokumentace či protokolů o odstraněných závadách.

- 8.1.12 Vlastním nákladem a na vlastní zodpovědnost opravovat a udržovat veškerá zařízení nacházející se v pronajímaném prostoru ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob; provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem.
- 8.1.13 Udržovat čistotu, pořádek a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu. Udržovat čistotu a schůdnost přístupových cest bezprostředně před pronajímaným prostorem, a to v každém ročním období v době provozu pronajímaného prostoru.
- 8.1.14 Při skončení nájmu provést vyklizení a vyčištění pronajímaného prostoru včetně odstranění veškerých štítů, návštěvidel, polepů či jakýchkoliv jiných označení předmětu nájmu, a jeho předání odpovědným zástupcům pronajímatele protokolárně se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů a včetně doložení poslední platné revizní zprávy elektroinstalace. V případě, že revizní zprávu nedoloží, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli náklady spojené s jejím pořízením.

8.2 Pronajímatel je povinen:

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

8.3 Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, a působí tím značnou újmu pronajímateli, zejména:

- 8.3.1 Nepřevezme-li předmět nájmu ve lhůtě a způsobem dle čl. 2, odst. 2.2 smlouvy.
- 8.3.2 Nezaplatil-li nájemné, zálohové platby za služby nebo nedoplatek služeb v souladu se smlouvou.
- 8.3.3 Poškozuje-li pronajímaný prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 8.3.4 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům ostatních staveb ve stavebním objektu anebo porušením podmínek uvedených v Provozním řádu předmětu nájmu viz Příloha č. 2 smlouvy.
- 8.3.5 Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 8.3.6 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 9 **Zvláštní ujednání**

- 9.1** Nájemce není oprávněn provádět jakékoli úpravy pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání bez předchozího projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 9.2** Nájemce není oprávněn provádět změnu účelu užívání pronajímaného prostoru bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 9.3** Jakékoliv změny pronajímaného prostoru je nájemce oprávněn učinit jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem. Změnu provádí nájemce na svůj náklad, dojde-li změnou pronajímaného prostoru k jeho zhodnocení, nemá nájemce právo na vyrovnání podle míry zhodnocení pronajímaného prostoru. Nájemce výslovně prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom.
- 9.4** Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 9.5** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2314 a § 2315 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.
- 9.6** Smluvní strany se dohodly na aplikaci ust. § 2295 občanského zákoníku pro nájemní vztah založený touto smlouvou.

Čl. 10 **Doručování**

- 10.1** Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn doručovat nájemci písemnosti ve věci této smlouvy prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: [REDACTED] Takto budou nájemci doručovány zejména následující písemnosti: běžná korespondence, oznámení, pozvánky k jednání, změny v předpisech nájemného, služeb, daňové doklady. Oznámení o zvýšení nájemného dle ujednání v čl. 4 odst. 4.4 této smlouvy budou nájemci doručována tak, jak je uvedeno v čl. 4 odst. 4.6 této smlouvy.
- 10.2** Písemnost se v případě elektronické zprávy dle ujednání výše v odst. 10.1 tohoto článku považuje za doručenou nájemci následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení.
- 10.3** Nájemce s doručováním písemností dle ujednání v tomto článku vyslovuje bezpodmínečný souhlas, přičemž obě smluvní strany tento způsob doručování považují za obvyklý a přiměřený současné době.

- 10.4** Ujednání v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy nebrání pronajímateli doručovat předmětné písemnosti nájemci poštou prostřednictvím držitele poštovní licence, datovou schránkou, případně osobně, když o způsobu doručení je oprávněn rozhodnout vždy pronajímatel.
- 10.5** Nájemce se zavazuje neprodleně pronajímateli písemně oznámit změny týkající se obchodního označení nájemce, místa či sídla podnikání, kontaktních údajů a požadavku na změnu doručovací adresy.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

- 11.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku, zejm. ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku, jejichž použití smluvní strany sjednávají, a další obecně závazné právní předpisy.
- 11.2** Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno si ponechává pronajímatel.
- 11.3** Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 11.4** Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) shromažďovat osobní údaje o nájemci (tj. subjekt údajů) v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření smlouvy, plnění povinností účastníků ze smlouvy a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a rovněž i údaje sloužící k identifikaci subjektu údajů, bankovním spojení. Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány a jestliže zjistí, že došlo k porušení povinností zpracovatele, má právo žádat Úřad pro ochranu osobních údajů o opatření k nápravě. Subjekt údajů je oprávněn žádat zpracovatele o nápravu závadného stavu a zaplacení náhrady za porušení svého práva na lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a práva na ochranu jména.
- Informace o základních aspektech zpracování osobních údajů, která probíhají v rámci činnosti statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba, jakož i o právech nájemce jako subjektu údajů a způsobech jejich uplatnění jsou dostupné na webové stránce: <https://poruba.ostrava.cz/cs/radnice/osobni-udaje-gdpr>.
- 11.5** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost nastává dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.

- 11.6** Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, tato je srozumitelným a určitým projevem jejich pravé, svobodné, vážné vůle prosté omylu.
- 11.7** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2041/RMOB2226/61 ze dne 4. 4. 2025 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 14. 4. 2025 do 5. 5. 2025.
- 11.8** O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2124/RMOB2226/63 ze dne 16. 5. 2025.
- 11.9** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Situační zakres stavby a předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Provozní řád předmětu nájmu

V Ostravě-Porubě dne

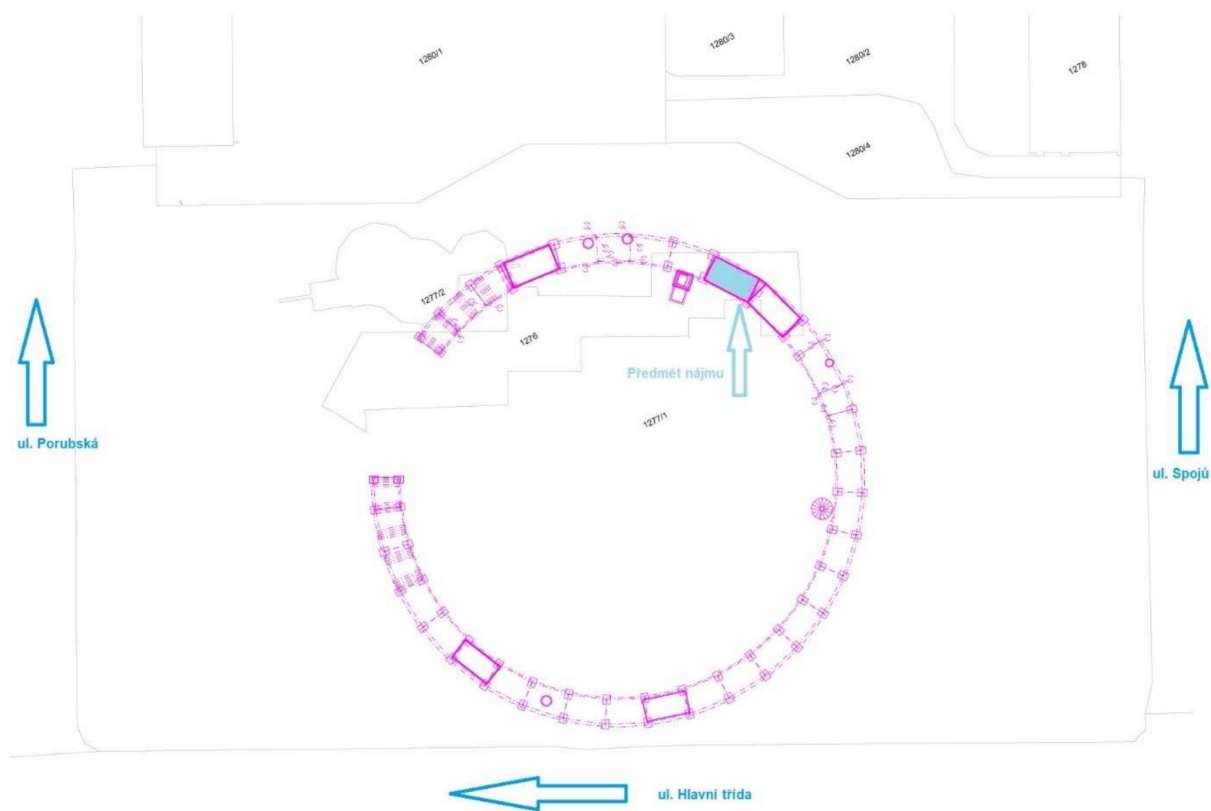
V Ostravě-Porubě dne

.....
Jan Dekický
místostarosta
za pronajímatele

.....
Samuel Schindler
jednatel
za nájemce

.....
Petr Šindler
jednatel
za nájemce

Příloha č. 1 – Situační zakres stavby a předmětu nájmu



Příloha č. 2 – Provozní řád předmětu nájmu

Všeobecné informace

Jedná se o lehkou montovanou stavbu, pevně spojenou se základy, splňující parametry trvalé stavby v souladu s ČSN 73 0540-2 tepelná ochrana budov, s hygienickými a požárními předpisy (dále jen „stavba“). Stavba je vyrobena ze svařovaného ocelového rámu tl. 4 mm., vnější střešní a obvodový plášť je z lakovaného pozinkovaného plechu FeZn tl. 0,6 mm. vodivě pospojovaného s rámem. Dodatečné otvory ve stěnách a střeše výrobce nedoporučuje provádět. Při poškození stěn a stropu může dojít k narušení rozvodů elektrického vedení a zatékání. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce dodatečné úpravy není oprávněn provádět.

Elektroinstalace

Elektroinstalace jsou provedeny dle platných ČSN pro trvalé stavby. U elektrické instalace je nutné provádět pravidelné revize v intervalech stanovených dle ČSN 33 1500. Stavba je připojena na uzemňovací soustavu. Je zakázáno na vnější zásuvku stavby připojovat jakékoli spotřebiče.

Voda, odpady

Napojení vodoinstalace a odpadního potrubí na přípojku je provedeno prostupem přes stěnu nebo přes podlahu. Připojovací místa je nutno v zimním období zajistit proti zamrznání. U rozvodu teplé vody je nutno nastavit max. teplotu na ohříváči vody na 60 °C. Není-li stavba v zimním období vytápěna nebo temperována alespoň na 5 °C, je nutno vypustit obsah potrubí a ohříváčů vody pomocí vypouštěcích ventilů a z rozvodu vody, odpadů a vodovodních baterií odstranit zbytky vody tlakovým vzduchem. Příslušenstvím stavby je lapač tuku (lapol), tj. zařízení, které slouží k oddělení tuků a olejů z odpadních vod před tím, než se tyto vody vypustí do kanalizace. Lapol je společný pro obě sousedící stavby provozoven bistra. Kontroly a údržba lapolu se provádí v souladu s jeho platným provozním řádem. Je zakázáno vlévat oleje a tuky přímo do odpadu – tyto je nájemce povinen likvidovat v souladu s příslušnými právními předpisy.

Vytápění

Vytápění stavby lze řešit pomocí elektrických přímotopných konvektorů. Je zakázáno používat elektrická topidla s vyšším příkonem než 2 kW. Je nutno dodržovat návod k obsluze k topidlu od jeho výrobce. Ve stavbě se nesmí používat k vytápění lokální topidla s otevřeným ohněm.

Údržba

- V rámci údržby je nutno provést minimálně 1x za rok vizuální kontrolu střechy stavby a odstranit nečistoty, zejména spadané listí, které by mohlo způsobit ucpání svodů v rozích střechy.
- Mytí vnějšího a vnitřního povrchu stavby se může provádět běžnými prostředky. Je zakázáno k vnějšímu a vnitřnímu mytí stavby používat tlakovou vodu.
- Stavbu je nutno přiměřeně větrat, aby se zabránilo vzniku extrémní vnitřní vlhkosti.
- Při napadání extrémního množství sněhu je nutno sníh odstranit ze střechy a rovněž na okolním terénu u spodní části rohových sloupků, aby byl zajištěn odtok vody z tajícího sněhu z trubek umístěných v rohových sloupcích. Při odstraňování sněhu ze střechy je nutno použít vhodné nářadí, aby nedošlo k poškození střešního plechu a podélného spoje.
- Je nutné průběžně kontrolovat odvětrávací prostor pod stavbou a udržovat jej v čistotě a bez překážek.