

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 2025/13/0470

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: 9021-1649335379/0800
variabilní symbol: 8690517810

dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

The NEXT Places s.r.o.

se sídlem: Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava
zastoupena jednatelem Vojtěchem Lekešem, MSc.
IČO: 23206420
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 99415
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2103205120/2010
telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

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 § 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 statutární město Ostrava je vlastníkem budovy č. p. 501, bytový dům, která je součástí pozemku p. č. 597, vše v k. ú. Poruba, obec Ostrava, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1919 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště

Ostrava (dále také jen „budova“), a na základě obecně závazné vyhlášky č. 10/2022, Statut města Ostravy, je tak pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitou věcí hospodařit, tedy je mimo jiné oprávněn tuto nemovitou věc či její část přenechat do užívání jiné osobě.

- 1.2** Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostor o celkové výměře **143,53 m²**, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese **U Oblouku 501/10** (dále jen „pronajímaný prostor“) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné, to vše za níže uvedených podmínek. Pronajímaný prostor sestává ze 14 místností, specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „Příloha č. 1“). V Příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „Příloha č. 2“) je uvedeno, které místnosti pronajímaného prostoru jsou vytápěny. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 2

Doba nájmu

- 2.1** Nájem je sjednán **na dobu určitou 5 let s účinností od 1. 7. 2025.**
- 2.2** Nájem lze ukončit uplynutím doby nájmu, písemnou dohodou smluvních stran nebo jinými způsoby stanovenými v platných právních předpisech.
- 2.3** Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, pokud je nájemce bezdůvodně více než o měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajímaného prostoru a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužné částky se stanovením dodatečné lhůty k platbě, přičemž nájemce dlužnou částku neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě. Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dohodly, že výpovědní doba v tomto případě bude činit jeden měsíc a začne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 2.4** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2230 a § 2285 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.

Čl. 3

Účel užívání

- 3.1** Pronajímaný prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem: kanceláře pro potřeby nájemce a pro komunitní aktivity.
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas se změnou stávajícího účelu užívání pronajímaného prostoru na účel užívání dle odst. 3.1 tohoto článku smlouvy a v souladu s podmínkami uvedenými v čl. 8 odst. 8.1 bodu 8.1.2 této smlouvy.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaného prostoru je mu znám, když tento přebírá v takovém stavu, jak je uvedeno v samostatně vyhotoveném předávacím protokolu,

který v den předání a převzetí pronajímaného prostoru podepíše oprávnění zástupci smluvních stran.

- 3.4** Nájemce je povinen dbát, aby pronajímaný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- 3.5** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel trvá na tom, aby pronajímaný prostor nájemce užíval pouze v rozsahu sjednaného účelu s tím, že situace s vyznačením stavebních úprav specifikovaných dále v čl. 9 této smlouvy je Přílohou č. 3 této smlouvy.

Nájemce dále bere na vědomí, že pronajímatel klade důraz na to, aby pronajímaný prostor svým zaměřením i vzhledem a vybavením interiéru a exteriéru po budoucí dohodnuté rekonstrukci vhodně doplňoval architekturu socialistického realismu bytového domu, jehož je součástí, neboť jde o jeden z nejznámějších a historicky nejhodnotnějších prvků Městské památkové zóny Ostrava-Poruba.

- 3.6** Pronajímatel uděluje souhlas s podnájmem pronajímaného prostoru společnosti NEXT Studio s.r.o., IČO 08933481, se sídlem Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, a to nejvýše po dobu nájemního vztahu s nájemcem uvedeným v záhlaví této smlouvy.
- 3.7** Pronajímatel je srozuměn s tím, že v pronajímaném prostoru budou vykonávat činnosti i fyzické osoby – podnikatelé (OSVČ), které pro nájemce vykonávají odborné činnosti v rámci podnikatelského zaměření nájemce (např. projektování, rozpočtování, technická podpora apod.). Tyto osoby nebudou oprávněny k výlučnému užívání žádné konkrétní části předmětu nájmu, přičemž jejich přítomnost v prostorách bude mít charakter sdíleného zázemí, sloužícího pro výkon spolupráce s nájemcem.

Toto užívání nepředstavuje podnájem ani jiné přenechání prostor k samostatnému užívání ve smyslu § 2215 a násl. občanského zákoníku. Nájemce odpovídá za to, že uvedené osoby budou dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména řádné užívání prostor a respektování domovního řádu, pokud je vydán.

Čl. 4 **Nájemné**

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

172.236 Kč ročně (slovy: jedno sto sedmdesát dva tisíce dvě stě třicet šest korun českých),

tj. **14.353 Kč měsíčně** (slovy: čtrnáct tisíc tři sta padesát tři koruny české)
(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 platit měsíčně, a to do posledního 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. Každá platba nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.
- 4.3** 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.
- 4.4** O zvýšení nájemného dle odst. 4.3 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.
- 4.5** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 4.4 tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: 3be5mc5 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.
- 4.6** 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. 4.3 tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 4.4 tohoto článku smlouvy nájemci.
- 4.7** 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 (SV) a odvádění odpadních vod, dodávka tepla (ÚT) (dále také jen jako „služby“).
- 5.2** Zálohové platby za služby jsou po dohodě smluvních stran stanoveny na základě výměru pronajímatele v Příloze č. 2 této smlouvy a činí:

Celkem 100.800 Kč/rok (slovy: jedno sto tisíc osm set korun českých),
tj. **8.400 Kč/měsíc** (slovy: osm tisíc čtyři sta korun českých).

- 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. 4.2 smlouvy.
- 5.5** Vyúčtování spotřeby služeb bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, kterým se rozumí kalendářní rok.
- 5.6** Vyúčtování spotřeby služeb bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi pronajímatelem a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.
- 5.7** Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy provede přepis odběrného místa elektrické energie na sebe. V opačném případě může dojít k ukončení dodávky elektrické energie do pronajímaného 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. měřicí 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 **43.059 Kč** (slovy: čtyřicet tři tisíce padesát devět 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 prostorách budovy, 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, porušuje nájemce smlouvu zvláště závažným způsobem, a pronajímatel má právo vypovědět nájem 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, porušuje nájemce smlouvu zvlášť závažným způsobem, a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

- 8.1.3 Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, upozornit pronajímatele na závadu a potřebu oprav na částech budovy, kterou je povinen provést pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistil, a umožnit provedení její opravy, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 8.1.4 Sjednat si pojištění majetku a investic v pronajímaném prostoru a sjednat si pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností v pronajímaném prostoru.
- 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 ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímaný prostor. Jakékoliv 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.
- 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 veškerou údržbu a veškeré opravy spojené s užíváním pronajímaného prostoru, 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, přičemž pronajímatel je oprávněn podat nájemci výpověď 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 k budově před pronajímaným prostorem, a to v každém ročním období.
- 8.1.14 Při skončení nájmu provést vyklizení, vyčištění, vymalování pronajímaného prostoru bílou barvou 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.
- 8.1.15 Na vlastní náklady před započítáním užívání prostoru dle sjednaného účelu vyřídít u příslušných správních orgánů změnu účelu užívání pronajímaného prostoru v souladu s čl. 3 této smlouvy. Nájemce je povinen do tří dnů od nabytí právní moci rozhodnutí týkajícího se změny účelu užívání pronajímaného prostoru doručit na adresu pronajímatele kopii tohoto rozhodnutí včetně všech dalších souvisejících dokumentů. V případě, že nájemce nesplní jakoukoli z povinností vyplývajících z tohoto odstavce řádně a včas, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

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 zvláště závažným způsobem, zejména:

- 8.3.1 Nezaplatil-li nájemné, zálohové platby za služby nebo nedoplatek služeb v souladu se smlouvou.
- 8.3.2 Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 8.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.
- 8.3.4 Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 8.3.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 9

Zvláštní ujednání – stavební úpravy

9.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede v pronajímaném prostoru na vlastní náklady následující stavební úpravy:

- bourací práce a demontáže – bourání prostupů v příčkách a dalších nenosných konstrukcích, odstranění stávající dlažby a obkladů, demontáž stávajících inter. dveří a inter. schodiště
- stavební práce – montáž ocelové konstrukce vloženého patra včetně interiérového schodiště, nové nenosné příčky, nový obklad koupelen včetně sanity, nová podlahová krytina
- úprava povrchů – úprava a škrábání omítek, nová barevnost, nová nášlapná vrstva podlah
- instalatérské práce – nově řešené koupelny, posunutí zař. předmětů, doplnění sprchy
- elektroinstalace – úprava vedení světél, přemístění a doplnění zásuvek včetně revizní zprávy dle bodu 9.17 této smlouvy
- truhlářské výrobky – nové inter. dveře, vestavná kuchyň. linka, policové regály a skříně

(dále jen „stavební úpravy“)

Uvedené stavební úpravy jsou vyznačeny v Příloze č. 3 této smlouvy a budou blíže specifikovány v projektové dokumentaci, zpracované autorizovanou osobou, která bude doložena nájemcem nejpozději do 3 měsíců od uzavření smlouvy, přičemž rozsah stavebních úprav obsažený v projektové dokumentaci bude shodný s rozsahem stavebních úprav vyznačených v Příloze č. 3 této smlouvy.

9.2 Pronajímatel s těmito stavebními úpravami souhlasí.

9.3 Nájemce nesmí provádět žádné další stavební úpravy v pronajímaném prostoru a v budově neuvedené v této smlouvě nebo v odst. 9.1 tohoto článku smlouvy bez souhlasu pronajímatele.

9.4 Nájemce smí provádět stavební úpravy v pracovní dny v době od 8:00 do 18:00 hod., popř. v sobotu v době od 8:00 do 12:00 hod, přičemž nájemce je povinen o provádění stavebních úprav informovat ostatní nájemce v budově (např. zveřejněním této informace na informační nástěnce v budově, popř. na jiném vhodném místě).

9.5 Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude požadovat vůči pronajímateli úhradu nákladů na provedení stavebních úprav.

9.6 Smluvní strany se dohodly, že provedení stavebních změn nájemcem, vyjma stavebních úprav uvedených v odst. 9.1 tohoto článku, bez souhlasu pronajímatele nebo v rozporu se schválenou dokumentací pro provedení stavebních úprav dle odst. 9.1 tohoto článku, se považuje za hrubé porušení této smlouvy. V případě takového neoprávněného jednání nájemce má pronajímatel právo podat nájemci výpověď z nájmu pronajímaného prostoru bez výpovědní doby a právo vymáhat vůči němu náhradu způsobené škody.

- 9.7** Hrozí-li v důsledku prováděných změn pronajímateli na budově značná škoda, je pronajímatel oprávněn svůj souhlas se stavebními úpravami odvolat.
- 9.8** V případě, že povaha stavebních prací uvedených v odst. 9.1 tohoto článku smlouvy vyžaduje dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) příslušné povolení, budou stavební úpravy provedeny podle projektové dokumentace zpracované oprávněnou osobou a v souladu s podmínkami správního orgánu na úseku památkové péče.
- 9.9** V případě, že povaha stavebních prací uvedených v odst. 9.1 tohoto článku smlouvy vyžaduje příslušné povolení, může nájemce schválené stavební úpravy provádět až po právních účincích takového povolení, pokud stavební zákon nevyžaduje před zahájením stavebních prací splnění dalších podmínek.
- 9.10** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k oprávnění činit právní úkony související s příslušným povolením nebo ohlášením stavebních úprav uvedených v projektové dokumentaci a v odst. 9.1 tohoto článku smlouvy vůči příslušnému stavebnímu úřadu nebo jiným správním orgánům, a to zejména na úseku památkové péče.
- 9.11** Pokud stavební úpravy podléhaly vydání příslušného povolení, dokončenou stavbu lze začít užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí, či jiného obdobného právně účinného rozhodnutí správního orgánu, o který nájemce jako stavebník požádá příslušný stavební úřad. Nájemce jako stavebník zajistí, aby před započetím užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy, jestliže je vzhledem k charakteru stavebních úprav provedení takových zkoušek povinné.
- 9.12** O zahájení stavebních prací bude nájemce pronajímatele neprodleně informovat, přičemž v tomto písemném oznámení nájemce zároveň přesně specifikuje, který zhotovitel bude stavební a montážní práce provádět a současně předloží příslušné povolení stavebního úřadu. Veškeré stavební práce budou prováděny odborně zhotovitelem oprávněným k provádění stavebních a montážních prací, přičemž při nich nedojde k narušení provozu ostatních nájemních jednotek v budově, nebude narušena dodávka vody, tepla, elektrické energie, plynu, nedojde k narušení řádného užívání nadměrným hlukem, prachem, jinými emisemi apod. Nájemce je povinen seznámit zhotovitele s obsahem této smlouvy.
- 9.13** V budově bude denně v průběhu stavebních prací zachována čistota a případné znečištění budovy nebo chodníku náležejícího k budově, k němuž dojde v souvislosti s prováděním stavebních prací, nájemce na své náklady neprodleně odstraní, včetně likvidace stavební sutě a ostatního odpadu.
- 9.14** V průběhu provádění stavebních a montážních prací bude nájemce dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické, požární předpisy a příslušné ČSN.
- 9.15** Veškeré závady nebo škody, které eventuálně vzniknou při provádění prací v budově, nájemce neprodleně vlastním nákladem odstraní, tj. uvede budovu, jeho prostory a zařízení do původního stavu.

- 9.16** Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění stavebních prací a zjistí-li, že nájemce nebo osoba jím pověřená provádí stavební práce v rozporu s projektovou dokumentací, s podmínkami povolení dle stavebního zákona, s podmínkami této smlouvy nebo způsobem, který může zapříčinit poškození objektu nebo škodu na majetku pronajímatele, je oprávněn zakázat pokračování stavebních prací a oznámit zjištěné závady stavebnímu úřadu.
- 9.17** Po ukončení stavebních prací, do třiceti dnů od zahájení užívání stavby (pronajímaného prostoru) nájemce předá pronajímateli dokumentaci skutečného provedení všech stavebních změn, a to ve všech dotčených profesích. V případě vyhrazených technických zařízení (plyn, elektro a jiné) předá nájemce pronajímateli kopie protokolů o provedených revizích, včetně protokolu o tlakové zkoušce rozvodů ZTI, protokol o provedené kontrole odpadů, protokol o provedené tlakové a topné zkoušce, budou-li tyto zkoušky stavebním úřadem nebo obecně závaznými předpisy požadovány.
- 9.18** Pokud stavebními úpravami dojde ke změně půdorysné dispozice pronajímaného prostoru a s tím související změně výměry podlahové plochy jednotlivých místností, je nájemce neprodleně po skončení stavebních prací povinen pronajímatele požádat o nové vyměření podlahové plochy a o nový výpočet nájemného.
- 9.19** Pronajímatel uděluje nájemci práva na provedení stavebních úprav specifikovaných v odst. 9.1 tohoto článku smlouvy pod podmínkou, že práce budou zahájeny do devíti měsíců od podpisu této smlouvy. Posledním dnem marného uplynutí této lhůty souhlas k provedení úprav zaniká.
- 9.20** Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět při porušení či neplnění podmínek a závazků uvedených v odst. 9.8 – 9.19 tohoto článku smlouvy, bez výpovědní doby.
- 9.21** Za nesplnění povinností vyplývajících z odst. 9.17 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 dokumentace skutečného provedení stavebních úprav v pronajímaném prostoru.
- 9.22** Účastníci si jsou vědomi, že sankce a pokuty, stanovené za porušení smluvních povinností, lze uložit a vymáhat samostatně, vedle sankcí za přestupky a správní delikty účastníků, ukládané stavebním úřadem v případě porušení stavebního zákona.
- 9.23** Stavební úpravy, či opravy pronajímaného prostoru nájmu zůstávají součástí majetku pronajímatele. Stavební úpravy, které jsou technickým zhodnocením objektu, zůstávají součástí majetku pronajímatele, který je bude odepisovat. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení pronajímaného prostoru či budovy po ukončení nájemního vztahu.
- 9.24** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět další úpravy (stavební a jiné) pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání pouze po předchozím projednání a na základě písemného souhlasu pronajímatele.

- 9.25** Nájemce není oprávněn provádět jinou změnu účelu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy neuvedené v této smlouvě, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 9.26** Při ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímaný prostor vrátit ve stavu, ve kterém jej převzal, s výjimkou úprav, uvedených v čl. 9 a Příloze č. 3 této smlouvy.
- 9.27** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2314 a § 2315 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.
- 9.28** 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. 4.3 této smlouvy budou nájemci doručována tak, jak je uvedeno v čl. 4 odst. 4.5 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, sídla, kontaktních údajů a požadavku na změnu doručovací adresy.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

- 11.1** Práva a povinnosti účastníků a jejich vzájemné vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona, občanského zákoníku a dalšími souvisejícími obecně závaznými právními 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, apod. 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 1. 7. 2025 po předchozím 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. 2122/RMOB2226/63 ze dne 16. 5. 2025 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 19. 5. 2025 do 4. 6. 2025.

11.8 O uzavření této smlouvy je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 2122/RMOB2226/63 ze dne 16. 5. 2025.

11.9 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Přehled místností

Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

Příloha č. 3 – Situace s vyznačením stavebních úprav

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
Jan Dekický
místostarosta
za pronajímatele

.....
Vojtěch Lekeš, MSc.
jednatel
za nájemce

Příloha č. 1 - Přehled místností*Název a IČO nájemce:***The NEXT Places s.r.o. IČO: 23206420***Sídlo:*

Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

Druh provozovny:

kanceláře

Adresa prostoru (NP č. 178):

bytový dům č. p. 501, č. or. 10, ulice U Oblouku, Ostrava-Poruba

<i>Číslo</i>	<i>Druh místnosti</i>	<i>Plocha užitková (m²)</i>
01	místnost I	15,20
02	umývárna	2,16
03	WC I	1,44
04	hala	18,20
05	kuchyň	16,60
06	místnost II	13,20
07	sklad I	2,60
08	vstupní hala	15,00
09	kancelář	36,80
10	chodba I	7,66
11	WC II	3,06
12	WC III	4,60
13	sklad II	3,21
14	chodba II	3,80
	Celkem:	143,53

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
 Jan Dekický
 místostarosta
 za pronajímatele

.....
 Vojtěch Lekeš, MSc.
 jednatel
 za nájemce

Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru*Název a IČO nájemce:***The NEXT Places s.r.o. IČO: 23206420***Sídlo:*

Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

Druh provozovny:

kanceláře

Adresa prostoru (NP č. 178):

bytový dům č. p. 501, č. or. 10, ulice U Oblouku, Ostrava-Poruba

<i>Číslo</i>	<i>Druh místnosti</i>	<i>Plocha užitek.</i>	<i>Plocha otáp.</i>	<i>Plocha neotáp.</i>	<i>Koef.</i>	<i>Přep. otáp.</i>	<i>Výška stropu</i>	<i>Koef.</i>	<i>Zap. podl. plocha</i>
01	místnost I	15,20	15,20	-	1,3	19,76	2,35	0,9038	17,86
02	umývárna	2,16	-	2,16	0,2	0,43	2,30	0,8846	0,38
03	WC I	1,44	-	1,44	0,2	0,29	2,30	0,8846	0,26
04	hala	18,20	18,20	-	1,3	23,66	5,20	2,0000	47,32
05	kuchyň	16,60	16,60	-	1,3	21,58	5,20	2,0000	43,16
06	místnost II	13,20	13,20	-	1,3	17,16	3,50	1,3462	23,69
07	sklad I	2,60	-	2,60	0,1	0,26	2,30	0,8846	0,23
08	vstupní hala	15,00	15,00	-	1,3	19,50	5,20	2,0000	39,00
09	kancelář	36,80	36,80	-	1,3	47,84	3,45	1,3269	63,48
10	chodba I	7,66	7,66	-	1,3	9,96	5,20	2,0000	19,92
11	WC II	3,06	-	3,06	0,1	0,31	2,30	0,8846	0,27
12	WC III	4,60	-	4,60	0,1	0,46	2,30	0,8846	0,41
13	sklad II	3,21	-	3,21	0,1	0,32	2,57	0,9885	0,32
14	chodba II	3,80	3,80	-	1,3	4,94	2,30	0,8846	4,37
Celkem:		143,53	126,46	17,07		166,47			260,67
Záloha vodné stočné ročně									4 800 Kč
Záloha teplo ročně									96 000 Kč
Ročně									100.800 Kč
Měsíčně									8.400 Kč

Započitatelná plocha pro ÚT: 260,67 m²

V Ostravě-Porubě dne

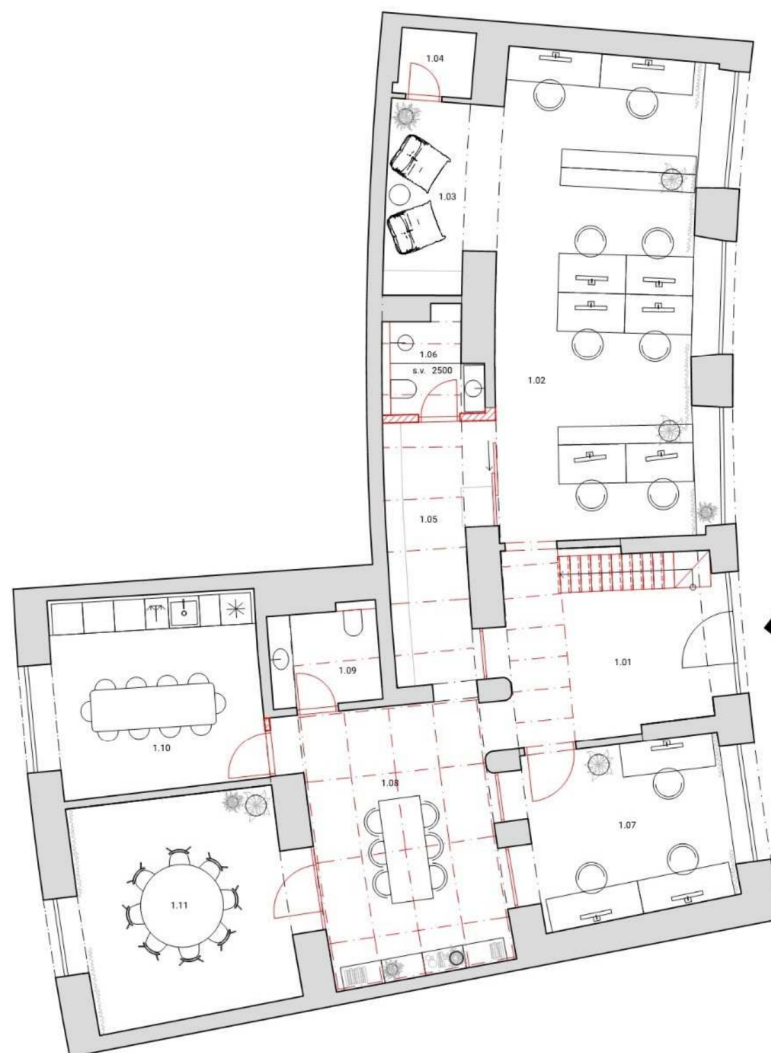
V Ostravě-Porubě dne

.....
 Jan Dekický
 místostarosta
 za pronajímatele

.....
 Vojtěch Lekeš, MSc.
 jednatel
 za nájemce

Příloha č. 3 – Situace s vyznačením stavebních úprav

PŮDORYS 1NP



POPIS

V návrhu řešíme rekonstrukci stávajících nevyužívaných prodejních prostor. Nově budou sloužit jako kancelářské prostory.

Stavební úpravy
V rámci stavebních úprav nebude zasahováno do nosných konstrukcí. Rekonstrukce se dotkne pouze některých nenosných/výplňových stěn.

Vysoká světlá výška nabízí možnost vytvoření nad částí půdorysu vložene patro pro rozšíření kancelářských prostor.

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

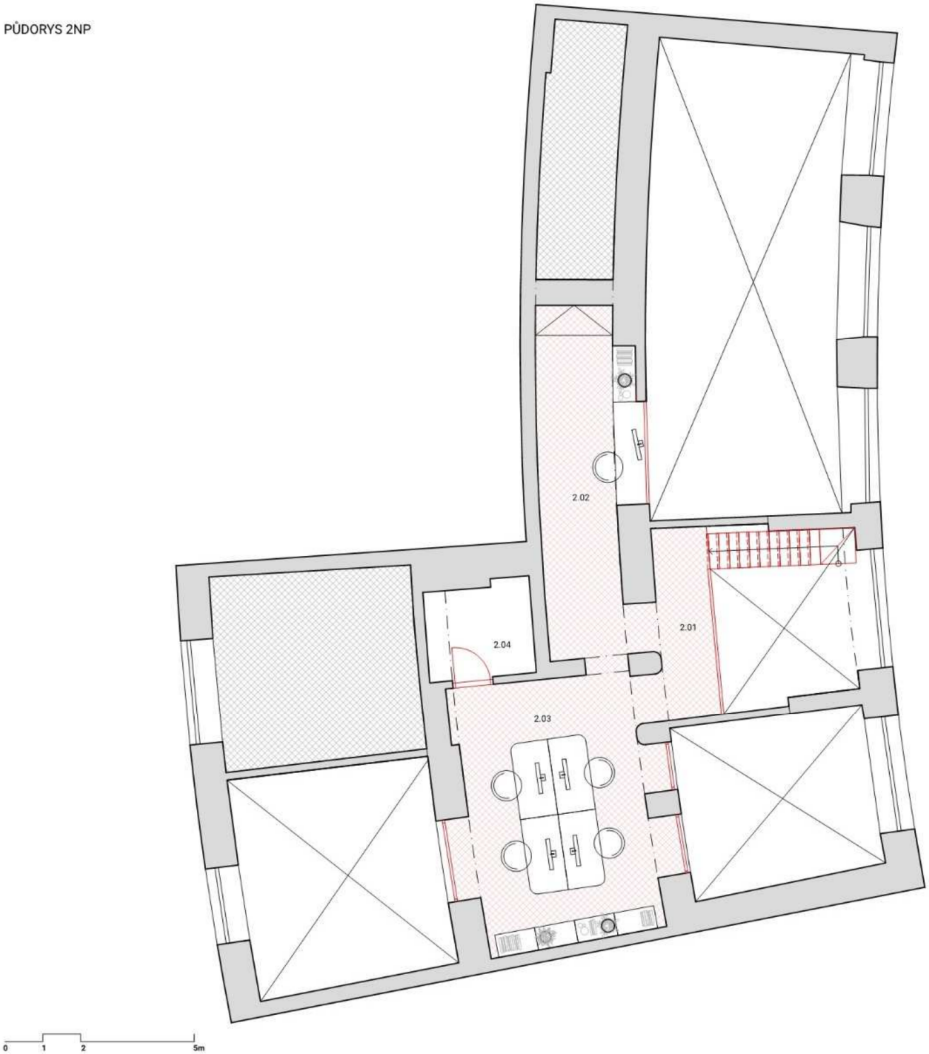
1.01	Vstupní prostor	15,0 m²
1.02	Kancelář - 8 osob	36,8 m²
1.03	Meeting room	8,6 m²
1.04	Sklad	2,6 m²
1.05	Tisková místnost	7,52 m²
1.06	Koupelna	3,2 m²
1.07	Kancelář - 3 osoby	13,2 m²
1.08	Modelovna	18,2 m²
1.09	WC	3,7 m²
1.10	Kuchyně/denní místnost	15,1 m²
1.11	Zasedací místnost - posluchárna	16,6 m²
celkem		140,32 m²

 NOVÉ KONSTRUKCE

M 1:75

PŮDORYS 1NP

PŮDORYS 2NP



POPIS

2NP je řešeno jako vložené patro z ocelové konstrukce, které je možno demontovat.

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

2.01	Schodišťový prostor	4,2 m²
2.02	Kuchyně - 1 osoba	12,8 m²
2.03	Kuchyně - 4 osoby	21,3 m²
2.04	Sklad	3,23 m
celkem:		41,51 m²

NOVÉ KONSTRUKCE

SOUSEDNÍ PROSTORY

M 1:75

PŮDORYS 2NP