

Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2025/13/0461 ze dne 20. 6. 2025

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
se sídlem: 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: 8180500024

dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

Aztec man s.r.o.

se sídlem: Chrobáková 386/12, Stará Bělá, 724 00 Ostrava
zastoupená jednatelem Ing. Martinem Poláškem
IČO: 05520592
DIČ: CZ05520592 (plátce DPH)
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 67837
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
číslo účtu: 4101978006/5500
telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

dále jen jako „nájemce“

(pronajímatel a nájemce společně dále také jen jako smluvní strany a každý samostatně také jako smluvní strana nebo strana)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2025/13/0461 ze dne 20. 6. 2025:

Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemní vztah k dále specifikovanému předmětu nájmu vznikl dne 20. 6. 2025, kdy byla mezi smluvními stranami uzavřena a nabyla účinnosti Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2025/13/0461 (dále jen „Smlouva“). Smlouvou pronajímatel přenechal nájemci k dočasnému úplatnému užívání stavební objekt (modulární buňku) o výměře 24,3 m² sestávající z provozní místnosti a 2 místností se sociálním zázemím vyznačený v Příloze č. 1 Smlouvy a umístěný na části pozemku p. č. 1276 a na části pozemku p. č. 1277/1, vše v k. ú. Poruba, obec Ostrava.

Na základě změny zápisů v katastru nemovitostí se smluvní strany dohodly, že stávající znění Smlouvy se v celém rozsahu nahrazuje tímto Dodatkem č. 1 v následujícím znění:

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1** Předmětem nájmu je pozemek p. č. 1277/15 v k. ú. Poruba, obec Ostrava, jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev., jiná stavba, která sestává z provozní místnosti a 2 místností se sociálním zázemím (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** a byl nájemci předán bez vad před uzavřením této smlouvy, což smluvní stran stvrzují podpisem této smlouvy.
- 2.2** Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran i bez uvedení výpovědního důvodu. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního 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 ust. § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** 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.
- 2.5** 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 sladkou gastronomii a kávu.
- 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 je povinen dbát, aby předmět nájmu užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- 3.4** 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 si je 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:

10 % z tržby z prodeje bez DPH s tím, že minimální výše nájemného činí 70.000 Kč bez DPH ročně (slovy: sedmdesát tisíc korun českých)
(dále jen „nájemné“).

Tržbou je rozuměn celkový finanční příjem z prodeje nájemce v pronajímaném prostoru za daný měsíc. Pronajímatel bude účtovat daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši odpovídající sazbě dle příslušného platného a účinného právního předpisu.

- 4.2** Nájemné je nájemce povinen hradit ode dne účinnosti této smlouvy.
- 4.3** Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pro vystavení faktury je nájemce povinen doručit pronajímateli podklad o výši tržeb za předcházející kalendářní měsíc, nejpozději však do 5. dne následujícího kalendářního měsíce tak, aby pronajímatel mohl v termínu do 15 dnů od doručení podkladu o výši tržeb vystavit fakturu. Podklad o výši tržeb potvrzený ze strany nájemce je nájemce povinen zasílat na e-mailovou adresu [REDACTED] a v kopii na e-mailovou adresu [REDACTED]. Podkladem o výši tržeb se rozumí sestava celkové tržby z prodeje za měsíc z registrační pokladny nájemce, potvrzená ze strany nájemce. Datum zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce. Splatnost faktury je 15 dnů od data vystavení faktury. Pronajímatel je povinen zaslat fakturu bez zbytečného odkladu po jejím vystavení do datové schránky nájemce. Nájemné bude hrazeno formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele uvedený ve faktuře. V případě, že v následujícím kalendářním roce bude zjištěno, že je součet měsíčních plateb nájemného bez DPH vypočtených procentem z tržby za období předchozího kalendářního roku nižší než stanovená minimální výše nájemného dle odst. 4.1 tohoto článku smlouvy, pak má nájemce povinnost rozdíl doplatit. Pronajímatel tento rozdíl nájemci dofakturuje neprodleně po tomto zjištění, případně tento nedoplatek vyfakturuje spolu s nájemným za měsíc prosinec předchozího kalendářního roku. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 4.4** Smluvní strany se dohodly, že minimální výše nájemného stanovená v odst. 4.1 této smlouvy 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 minimální výše nájemného dle odst. 4.4 tohoto článku smlouvy bude nájemce vyzooměn do 30. 6. běžného roku. 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 minimální výše nájemného ve smyslu odst. 4.5 tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: jge5pmp 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 minimální výše 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 minimální výše nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení minimální výše 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	96.000 Kč
Záloha na údržbu a servis lapolu ročně	24.000 Kč
Celkem ročně	144.000 Kč
Celkem měsíčně	12.000 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 spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy je nájemce povinen platit měsíčně, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se služby platí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.
- 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, 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), (dále také jen „vybavení prostoru“), bude nájemce hradit po dobu jeho životnosti formou ročních splátek na základě faktur vystavených pronajímatelem. Pořizovací náklady 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 vybavení prostoru.

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 **21.175 Kč** (slovy: dvacet jeden tisíc jedno sto sedmdesát pět korun českých), což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému, 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,

kteřé způsobí nájemce v pronajímaném prostoru či na jiném majetku pronajímatele, 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 níž 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.
- 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 Po celou dobu trvání nájmu mít řádně sjednané pojištění majetku a investic v pronajímaném prostoru a pojištění své odpovědnosti za újmu způsobenou svou činností v pronajímaném prostoru a na žádost pronajímatele tuto skutečnost kdykoliv v době trvání nájmu prokázat.
- 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 pozemku parc. č. 1277/14 anebo pozemku parc. č. 1277/16, oba v k. ú. Poruba. Jakékoliv zasahování do jejich užívacích práv 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, návěstidel, 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 Nezaplatil-li nájemné, zálohové platby za služby nebo nedoplatek služeb v souladu se smlouvou.
- 8.3.2 Poškozuje-li pronajímáný prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 8.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pozemku parc. č. 1277/14 anebo pozemku parc. č. 1277/16, oba v k. ú. Poruba, anebo porušením podmínek uvedených v Provozním řádu předmětu nájmu viz Příloha č. 2 této smlouvy.
- 8.3.4 Užívá-li neoprávněně pronajímáný 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

- 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 pronajímáný 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 minimální výše 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** Smluvní strany se dohodly, že z důvodu dočasně zhoršených podmínek pro provoz bistra v období od července 2025 do října 2025 bude nájemci poskytnuta sleva z nájemného v celkové výši 9.625 Kč bez DPH, čímž jsou zcela uspokojeny veškeré nároky nájemce, které mu v souvislosti se zhoršenými podmínkami provozu bistra v předmětu nájmu vznikly a nebude již vůči pronajímateli z tohoto titulu ničeho uplatňovat. Smluvní strany se tímto dohodly, že sleva z nájemného bude nájemci vyplacena jednorázově na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
- 11.3** Případné změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými dodatky k této smlouvě uzavřenými smluvními stranami.
- 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** Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, tato je srozumitelným a určitým projevem jejich pravé, svobodné, vážné vůle prosté omylu.
- 11.6** Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno si ponechává pronajímatel.
- 11.7** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost nastává dnem 1. 12. 2025 po uveřejnění 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.
- 11.8** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2468/RMOB2226/73 ze dne 17. 10. 2025 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 21. 10. 2025 do 6. 11. 2025.
- 11.9** 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. 2468/RMOB2226/73 ze dne 17. 10. 2025.
- 11.10** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Informace katastru nemovitostí
Příloha č. 2 – Provozní řád předmětu nájmu

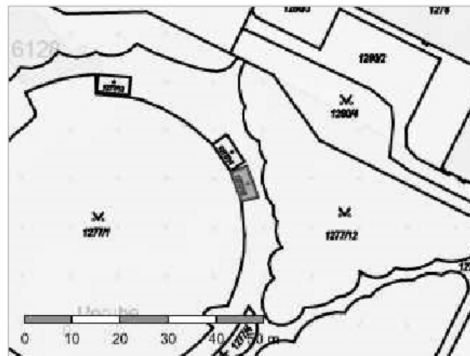
V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
Jan Dekický
místostarosta
za pronajímatele

.....
Ing. Martin Polášek
jednatel
za nájemce

Parcelní číslo:	<u>1277/15</u>
Obec:	<u>Ostrava</u> [<u>554821</u>]
Katastrální území:	<u>Poruba</u> [<u>715174</u>]
Číslo LV:	<u>1919</u>
Výměra [m ²]:	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>1277/15</u>
Stavební objekt:	<u>bez č. p. / č. ev.</u> ☐

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městský obvod Poruba, Klimkovičká 55/28, Poruba, 70800 Ostrava	

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nejsou evidována žádná omezení.

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

■ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj. Katastrální pracoviště Ostrava ☞

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.10.2025 07:00.

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 zamrzání. 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.