

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2017/13/03/0919

## **Pronajímatel:**

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

(dále jen „pronajímatel“)

## **Nájemce:**

### **BOTUMY s.r.o.**

sídlo: Sokolská třída 1263/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
zastoupen Mgr. Jaroslavou Saidlovou, jednatelkou  
IČ: 06279333  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 71339  
telefon: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

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

## **Čl. 1 Předmět nájmu**

**1.1** Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba a RESIDOMO, s.r.o. jsou spoluvlastníky bytového domu, který stojí na pozemcích parcelních čísel 241 a 235, k. ú. Poruba, obec Ostrava, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 3827 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, jemuž byla na základě Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č. 42/99/Výst. ze dne 13. 1. 1999 odebrána čísla popisná 584, 585, 586, 587, 588 a následně bylo bytovému domu na pozemcích parcelních čísel 241 a 235 v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, přiděleno číslo popisné 583 a jednotlivým vchodům z ulice Hlavní třída zleva čísla orientační 97, 99, 101, 103

a 105. Na základě Dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0756/00 ze dne 26. 9. 2001 uzavřené mezi statutárním městem Ostrava - městským obvodem Poruba a předchůdcem RESIDOMO, s.r.o., tj. OKD, a.s., členem koncernu KARBON INVEST, a.s., je pronajímatel oprávněn spravovat a užívat část výše uvedeného bytového domu, a to vchod označený 583/105 a RESIDOMO, s.r.o. je oprávněna spravovat a užívat druhou část výše uvedeného bytového domu, a to vchody označené 583/97, 583/99, 583/101, 583/103.

- 1.2** Pronajímatel pronajímá nájemci v bytovém domě č. p. **583**, č. or. **105**, specifikovaném v čl. 1.1 této smlouvy, na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 2613/RMOB1418/75 ze dne 7. 12. 2017 prostor, který se nachází v 1. nadzemním podlaží a představuje 2 výškové úrovně. Prostor o celkové výměře **131,31 m<sup>2</sup>** (dále jen „pronajímáný prostor“) sestává z 9 místností a 2 výloh v 1. výškové úrovni a 4 místností v 2. výškové úrovni. Místnosti jsou dále specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „příloha č. 1“). Zda jsou tyto místnosti vytápěny, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „příloha č. 2“). Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

## Čl. 2

### Doba trvání smlouvy

- 2.1** Na základě dohody stran je pronajímáný prostor, uvedený v článku 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou, a to s účinností od **1. 1. 2018**.
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3** Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

## Čl. 3

### Účel užívání

- 3.1** Pronajímáný prostor bude nájemce užívat pro vybudování sdílené dílny, fitcentra pro mozek, prodejny kreativních výrobků sociálních podniků, workshopy, studentské prezentace, výstavy, kreativní dílny pro děti a mládež porubských škol.
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímáného prostoru.

- 3.3** Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímaného prostoru.
- 3.4** Nájemce je povinen dbát, aby pronajímaný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

#### **Čl. 4** **Nájemné**

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

**146.808 Kč ročně** (slovy: jedno sto čtyřicet šest tisíc osm set osm korun českých),  
tj. **12.234 Kč měsíčně** (slovy: dvanáct tisíc dvě stě třicet čtyři koruny české)  
(dále jen „nájemné“)

Dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájemné osvobozeno od DPH.

- 4.2** Nájemné se platí do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohové platby za služby se platí spolu s nájemným.
- 4.3** Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen a životních nákladů (aktuální informace)“, překročí-li tato míra 3 %.
- 4.4** Nepostupuje-li pronajímatel podle odstavce 4.3, je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné také tehdy, když součet měr inflací vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo naposledy zvýšeno nájemné, přesáhne 3 %. V tomto případě se nájemné zvyšuje o tento součet.
- 4.5** Zvýšené nájemné bude nájemci písemně oznámeno do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným za období od 1. 1. běžného roku do dne splatnosti tohoto rozdílu je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné.
- 4.6** V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

#### **Čl. 5** **Služby poskytované s užíváním prostoru**

- 5.1** Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: SV, TV a teplo.

- 5.2** Zálohové platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru jsou po dohodě smluvních stran stanoveny na základě výměru pronajímatele v příloze č. 2 této smlouvy a činí:

**Celkem 35.400 Kč/rok** (slovy: třicet pět tisíc čtyři sta korun českých),  
tj. **2.950 Kč/měsíc** (slovy: dva tisíce devět set padesát korun českých) **vč. DPH**

- 5.3** V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové platby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních zálohových plateb se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.
- 5.4** Zálohové platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. 2.950 Kč/měsíc (slovy: dva tisíce devět set padesát korun českých) vč. DPH, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.
- 5.5** Vyúčtování spotřeby studené vody, teplé vody a tepla bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6** Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi prvním účastníkem dohody a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.

## **Čl. 6** **Jistota**

- 6.1** Nájemce se zavazuje složit do pěti dnů od podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **36.702 Kč** (slovy: třicet šest tisíc sedm set dvě koruny české), 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 [REDACTED] [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]
- 6.2** Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných závazcích vzniklých v souvislosti s nájmem za předpokladu, že nájemce je v prodlení s plněním některé z výše uvedených peněžitých povinností po dobu delší třiceti dnů a svou povinnost nesplnil ani na základě zaslané upomínky k úhradě.

- 6.3** Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o čerpání jistoty. Nájemce má povinnost doplnit jistotu o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání jistoty.
- 6.4** Po skončení nájmu pronajímaného prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, případně její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Jistota se vrací včetně příslušenství.
- 6.5** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla úročena.

## **Čl. 7**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

#### **7.1** Nájemce je povinen:

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

**7.2** Pronajímatel je povinen:

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

**7.3** Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

7.3.1 Nezaplatil-li nájemné ve smyslu této smlouvy.

7.3.2 Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.

7.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.

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

7.3.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **Čl. 8**

### **Zvláštní ujednání**

**8.1** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.

**8.2** Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy neuvedené v této smlouvě, bez písemné dohody s pronajímatelem.

**8.3** Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.

**8.4** Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

**8.5** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku, a to v celém rozsahu.

## **Čl. 9**

### **Závěrečná ustanovení**

**9.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímané části prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.

**9.2** Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

- 9.3** Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 9.4** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2018, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015/ Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
- 9.5** Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.6** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2511/RMOB1418/72 dne 2. 11. 2017 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 6. 11. 2017 do 22. 11. 2017.
- 9.7** O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2613/RMOB1418/75 ze dne 7. 12. 2017.

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

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

**Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání -  
Přehled místností**

*Název a adresa nájemce:*

**BOTUMY s.r.o.**

*Sídlo:*

Sokolská třída 1263/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

*Druh provozovny:*

vybudování sdílené dílny, fitcentra pro mozek, prodejny kreativních výrobků sociálních podniků, workshopy, studentské prezentace, výstavy, kreativní dílny pro děti a mládež porubských škol

*Adresa prostoru:*

bytový dům č. p. 583, č. or. 105 na adrese Hlavní třída v Ostravě-Porubě

1.NP

I. výšková úroveň (výška stropu 2,59 m)

Poř. číslo	Druh místnosti	Plocha užitková	ÚT
01	prodejní místnost	24,92	ano
02	prodej tabáku	33,30	ano
03	sklad I	2,67	ne
04	sklad II	2,60	ne
05	sklad III	2,90	ne
06	sklad IV	1,36	ne
07	schodiště	6,34	ne
08	předsíň	6,31	ne
09	WC	1,80	ne
	výloha I	0,67	ne
	výloha II	1,60	ne
	Celkem	84,47 m <sup>2</sup>	



## 1.NP (výška stropu 2,26 m) – II. výšková úroveň

Poř. číslo	Druh místnosti	Plocha užitková	ÚT
10	kancelář	32,88	ano
11	chodba	5,64	ne
12	sklad V	1,12	ne
13	šatna	7,20	ano
	Celkem	46,84 m <sup>2</sup>	
<b>NBJ</b>	<b>Celkem</b>	<b>131,31 m<sup>2</sup></b>	

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

**Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostoru služebního podnikání – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru**

*Název a adresa nájemce:*

**BOTUMY s.r.o.**

*Sídlo:*

Sokolská třída 1263/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

*Druh provozovny:*

vybudování sdílené dílny, fitcentra pro mozek, prodejny kreativních výrobků sociálních podniků, workshopy, studentské prezentace, výstavy, kreativní dílny pro děti a mládež porubských škol

*Adresa prostoru:*

bytový dům č. p. 583, č. or. 105 na adrese Hlavní třída v Ostravě-Porubě

1.NP - I.

výšková úroveň

Poř. čís.	Druh místnosti	Plocha užitková	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Přepočt. otáp.	Výška stropu	Koef.	ZPP m <sup>2</sup>	Plocha pro TUV
01	prodejní místnost	24,92	24,92		1,30	32,40	2,59	0,9962	32,28	
02	prodejní místnost	33,30	33,30		1,30	43,29	2,59	0,9962	43,13	
03	sklad I	2,67		2,67	0,20	0,53	2,59	0,9962	0,53	
04	sklad II	2,60		2,60	0,20	0,52	2,59	0,9962	0,52	
05	sklad III	2,90		2,90	0,10	0,29	2,59	0,9962	0,29	
06	sklad IV	1,36		1,36	0,00	0,00	2,59	0,9962	0,00	
07	schodiště	6,34		6,34	0,50	3,17	2,59	0,9962	3,16	
08	předsíň	6,31		6,31	0,00	0,00	2,59	0,9962	0,00	6,31
09	WC	1,80		1,80	0,00	0,00	2,59	0,9962	0,00	
	výloha I	0,67		0,67	0,10	0,07	2,59	0,9962	0,07	
	výloha II	1,60		1,60	0,10	0,16	2,59	0,9962	0,16	
	celkem	84,47	58,22	26,25					80,13	6,31

1.NP - II.

výšková úroveň

Poř. čís.	Druh místnosti	Plocha užitková	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Přepočt. otáp.	Výška stropu	Koef.	ZPP m <sup>2</sup>	Plocha pro TUV
10	kancelář	32,88	32,88		1,00	32,88	2,26	0,8692	28,58	
11	chodba	5,64		5,64	0,10	0,56	2,26	0,8692	0,49	
12	sklad V	1,12		1,12	0,10	0,11	2,26	0,8692	0,10	
13	šatna	7,20	7,20		1,00	7,20	2,26	0,8692	6,26	7,20
	celkem	46,84	40,08	6,76					35,42	7,20
<b>NBJ</b>	<b>Celkem</b>	<b>131,31</b>	<b>98,30</b>	<b>33,01</b>					<b>115,55</b>	<b>13,51</b>

Záloha na vytápění ročně	30.000 Kč vč. DPH
Záloha na teplou vodu ročně	2.400 Kč vč. DPH
Záloha na SV ročně	3.000 Kč vč. DPH

<b>Ročně</b>	<b>35.400 Kč vč. DPH</b>
<b>Měsíčně</b>	<b>2.950 Kč vč. DPH</b>

Započitatelná plocha pro ÚT:	115,55 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha pro TUV:	13,51 m <sup>2</sup>

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce