

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2018/13/03/0726

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

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Variabilní symbol: [REDACTED]

Specifický symbol: [REDACTED]

dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

Ludmila Schuldesová

[REDACTED]

dále jen jako „nájemce“

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

Čl. 1 Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel pronajímá nájemci část prostoru sloužícího podnikání o výměře 13 m², nacházejícího se v objektu občanského vybavení č. p. 6128 na ul. Hlavní třída v Ostravě-Porubě, který je součástí pozemku p. č. 1277/2 v k. ú. Poruba, obec Ostrava (dále jen „pronajímáný prostor“). Přesné vymezení pronajímaného prostoru v objektu je dále znázorněno v situačním plánu v Příloze č. 1 této smlouvy.

Čl. 2 Doba trvání smlouvy

- 2.1 Na základě dohody stran je pronajímáný prostor, uvedený v odst. 1.1 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou, a to s účinností od **1. 6. 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 kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3 Porušuje-li strana zvlášť 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 provoz výroby a prodeje zmrzliny.
- 3.2 Nájemce bude pronajímáný prostor používat v rámci svého předmětu podnikání „pekařství, cukrářství“ a „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“.
- 3.3 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímáného prostoru. Změnit účel nájmu lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.4 Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímáného prostoru.
- 3.5 Nájemce je povinen dbát, aby pronajímáný 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 pronajímáný prostor činí:

36.000 Kč ročně (slovy: třicet šest tisíc korun českých),
tj. **3.000 Kč měsíčně** (slovy: tři tisíce korun českých)
(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 měsíčně, a to do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.
- 4.3** Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvyšuje 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 %, a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
- 4.4** Nedojde-li ke zvýšení nájemného dle odst. 4.3. tohoto článku smlouvy, zvyšuje se nájemné o součet měr inflací vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno, přesáhne-li tento součet měr inflací 3 %. V tomto případě se nájemné zvyšuje, a to s účinností od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém bude zjištěno překročení limitu dle předchozí věty.
- 4.5** O zvýšení nájemného dle odst. 4.3. nebo odst. 4.4. tohoto článku smlouvy bude nájemce vyzooměn do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyzoomění 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** 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. nebo odst. 4.4. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyzoomění o zvýšení nájemného dle odst. 4.5. 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. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

Čl. 5

Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1** Pronajímatel zajistí nájemci tyto služby: dodávku vody, elektřiny a plynu, a to do té doby, kdy bude uzavřena nájemní smlouva s novým nájemcem, který bude mít pronajatou zbývající část objektu občanského vybavení č. p. 6128 na ul. Hlavní třída v Ostravě-Porubě.

- 5.2** Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že nájemce užíval bezsmluvně pronajímaný prostor od 1. 5. 2018 do 31. 5. 2018. Úhradu za bezsmluvní užívání ve výši **3.000 Kč** provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem. Za období od 1. 5. 2018 do data uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem zbývajících prostoru v objektu č. p. 6128 bude nájemci dle této smlouvy vystavena faktura k úhradě spotřeby služeb poskytovaných pronajímatelem za toto období, a to dle skutečné spotřeby nájemce v tomto období. Faktura bude vystavena nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování služeb a bude splatná nejpozději do 15 dnů.
- 5.3** Po uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem zbývajících prostoru v objektu č. p. 6128 bude dodávka veškerých služeb převedena na tohoto nájemce a tento je povinen s nájemcem dle této smlouvy uzavřít dohodu o podílové úhradě spotřeby veškerých služeb. Nájemce s tímto postupem vyslovuje souhlas.

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 **9.000 Kč** (slovy: 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 [REDACTED] číslo účtu [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]
- 6.2** 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.
- 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. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena.
- 6.5** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši.

Čl. 7

Práva a povinnosti smluvních stran

7.1 Nájemce je povinen:

- 7.1.1 Řádně a včas platit nájemné dle této smlouvy a řádně uhradit fakturu za spotřebované služby.
- 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 zajistit vybavení pronajímaného prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- 7.1.9 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 nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- 7.1.10 Vlastním nákladem zajišťovat veškeré opravy spojené s užíváním pronajímaného prostoru, avšak vždy tak, aby byl zachován účel užívání pronajímaného prostoru v souladu s touto smlouvou.
- 7.1.11 Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajímaném prostoru v souladu s platnými předpisy a odstraňovat vlastním nákladem závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách.

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 nebo spotřebu služeb v souladu s touto smlouvou.
- 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 úpravy (stavební a jiné) 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 OZ, 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 formou dodatku k této smlouvě.
- 9.4** Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, 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, sídle, IČO 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.

- 9.5** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 6. 2018, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
- 9.6** 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.
- 9.7** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2968/RMOB1418/84 dne 3. 5. 2018 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 4. 5. 2018 do 21. 5. 2018.
- 9.8** O uzavření této smlouvy je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Poruba č. 2968/RMOB1418/84 ze dne 3. 5. 2018.
- 9.9** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – situační plánec (vymezení pronajímaného prostoru v objektu)
Příloha č. 2 – kopie předávacího protokolu

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce