

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel : Město Ostrava - městský obvod Poruba  
 Zastoupený : Státním podnikem bytového hospodářství Ostrava 4,  
 Nerudovo nám. 614, Ostrava-Poruba  
 Nájemce : **ZENERA spol. s r.o.**  
**Ostrava 1, ul. 28. října č. 5**  
 Zastoupený : **Dipl. Ing. Ctirad Křenek**

uzavírají ve smyslu § 663 a násl. občanského zákoníku a zákona  
 č. 116/1990 Sb. tuto nájemní smlouvu:

I.

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor, část nebyto-  
 vého prostoru v **přízemí** podlaží domu čp. **869**  
 na ulici **Hlavní tř.** o celkové ploše **71** m<sup>2</sup>,  
 upravená otopná plocha **88** m<sup>2</sup>, sestávající z **8**  
 místností. Nebytový prostor se nachází v Ostravě-Porubě.  
 Přesné označení a plocha místností je uvedena v příloze č. 1,  
 která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajaté nebytové prostory budou používány pro účely, ke kte-  
 rým byly stavebně určeny, t.j. **prod. zákl. potravin a mlék. výr.**
3. Jakékoliv změny účelu užívání nebytového prostoru musí být  
 schváleny podle stavebního zákona /zákon č. 50/76 Sb./ přísluš-  
 ným stavebním úřadem. Návrh na změnu účelu užívání zpracuje  
 nájemce. Do doby kladného rozhodnutí nesmí být zahájeno ani  
 s úpravami, které sledují změnu účelu užívání.

II.

1. Nájemci se za pronájem, jeho části, uvedeného v čl. I. určuje  
 úplata v souladu s platnými cenovými předpisy.
 

1. roční úhrada za užívání nebytových prostor Kčs	26.980
2. záloha za dálkové vytápění a dodávku teplé vody ročně	Kčs 18.792
3. záloha za vodné a stočné ročně	Kčs 800
4. roční úhrada nájemného celkem	Kčs 46.572
2. Úhrada nájemného bude pronájemcem prováděna ve čtvrtletních  
 splátkách částkou Kčs **11.643** čtvrtletně, splatnou vždy  
 nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.  
 Číslo účtu u [REDACTED]  
 VS [REDACTED]

### III.

Nájemce si zabezpečí vlastním nákladem odvoz komunálního odpadu.

### IV.

1. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory jen k účelu ke kterému mu byly pronajaty a který je uveden v této smlouvě.
2. Nájemce bude dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
3. Nájemce je povinen vlastním nákladem zajišťovat opravy spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobné opravy v rozsahu obdobném, jaký je stanoven pro osobní užívání bytu.
4. Nájemce je povinen vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení, jak pro něho stanoví příslušné předpisy. Rovněž je povinen zajišťovat odstranění závad zjištěných při těchto revizích.
5. Jakékoliv jiné úpravy pronajatých prostor smí nájemce provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce nesmí přenechat nebytové prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### V.

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu **neurčitou s platností od 1.10.1992** .....
2. Smlouvu lze vypovědět za podmínek stanovených zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor.  
**3 měsíce**
3. Výpovědní lhůta činí .....  
a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

### VI.

Zvláštní ujednání:

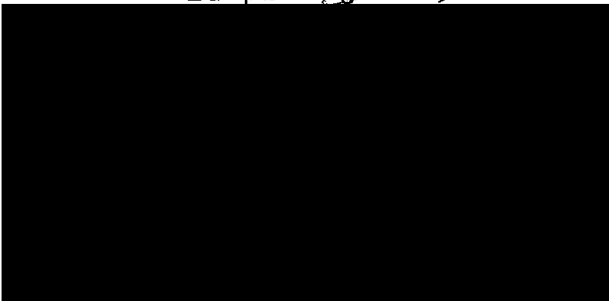
1. Nájemce si zabezpečí vlastním nákladem samostatné měření spotřeby elektřiny a plynu. Do doby než bude samostatné měření spotřeby zabezpečeno, bude spotřeba rozúčtována podle poměru podlahové plochy užívané části nebytového prostoru.

2. Nájemce si může vlastním nákladem zabezpečit měření spotřeby vody a tepla. Při rozúčtování nákladů pro teplo a vodu bude postupováno podle platných právních a cenových předpisů.
3. Úhrada za pronájem nebytového prostoru bude po dokončení stavebních úprav upravena v souladu s platnými cenovými předpisy.

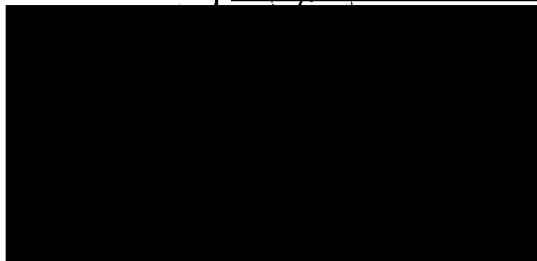
**Tato smlouva nahrazuje smlouvu uzavřenou dne 1.9.1992 s Ing.Ctíradem Křenkem na základě rozhodnutí Obv.rady městského obvodu Poruba ze dne 27.8.1992**

V Ostravě-Porubě, dne **22.10.1992** .....

Za pronajímatele:



Za nájemce:



Příloha č. 1 k výpočtovému listu — Přehled místností a prostor

Název a adresa organizace <u>Zenera ul.28.října č.5 701 00 Ostrava 1</u>									
Druh provozovny <u>prodejna zákl.potravin a mlékár.výrobní</u> číslo provozovny _____									
Adresa provozovny <u>Hlavní tř.869 Poruba</u> počet zaměstnaných osob _____									
Vodoměr náš nebo vlastní <u>SPBH</u> teplo účtuje OPBH nebo ZTC <u>OKR-SS SPBH</u>									
Poř. čís.	Druh místnosti	plocha užitk.	plocha nevyt.	plocha otápěná	Koef.	přepočt. otápěná	sazba Kčs	druh podlahy	poznámky
1	kancelář	5,42	-	5,42	1,90	10,30			
2	prodejna	20,80	-	20,80	2,45	50,86			
3-5	sklady	26,49	-	26,49	1,0	26,49			
6	WG	1,10	1,10						
7	umývárna	3,15	3,15						
8	sklep. sklad	14,15	14,15						
	celkem	71,11	18,40	52,71	-	87,75	380		26.980
	zaokrouhl.	71,0				88 /x12	měs.x18 Kčs/		18.792
							vodné a stočné		800
							celkem ročně		46.572
							-"- čtvrtl.		11.643

21.10.1992

V Ostravě 4, dne

Podpis tec

raz.a podpis ved.prodejny a provozovny

2018/13/03/1110


Správa domovního fondu města Ostravy, městského obvodu Poruba  
Nerudovo nám. 614, 708 00 Ostrava-Poruba

---

**D o d a t e k**

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22. 10. 1992  
mezi tehdejšími pronajímateli Státním podnikem bytového hospodář-  
ství Ostrava 4, Nerudovo nám. 614  
a nájemcem: ZENERA s. r. o., Ostrava 1, ul. 25. října č. 5

Tato smlouva se mění na straně pronajímatele; a to:

Správa domovního fondu města Ostravy, městského obvodu Poruba,  
Nerudovo nám. 614, 708 00 Ostrava-Poruba  
IČO: 476559947, bankovní spojení: 

a na straně nájemce, a to:

HOLLYWOOD, spol. s r. o. se sídlem v Ostravě  
zastoupená: Šadík R E S I  
IČO: 19010460, bankovní spojení 

Všechny ostatní podmínky smlouvy o nájmu nebytových prostor  
uzavřené dne 22. 10. 1992 zůstávají beze změny.


Tento dodatek je nedílnou součástí zmíněné smlouvy.

V Ostravě-Porubě 25. 11. 1993

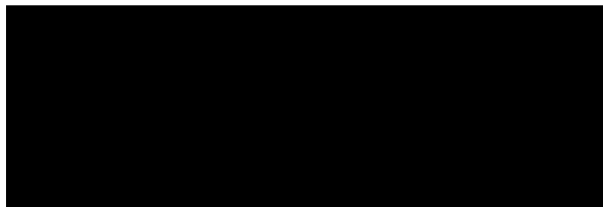
Za pronajímatele:



Jaromír Hladík  
ředitel SDF



Za nájemce:



Správa domovního fondu města Ostravy, městského obvodu Poruba  
Nerudovo nám. 614, 708 00 Ostrava-Poruba

---

D O D A T E K č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru umístěného na Hlavní tř.  
čp. 869 v Ostravě-Porubě, uzavřené dne 22. 10. 1992 a dodatku  
č. 1. k této smlouvě uzavřené dne 25. 11. 1993.

Tato smlouva se mění v čl. I., bodě 2 takto:

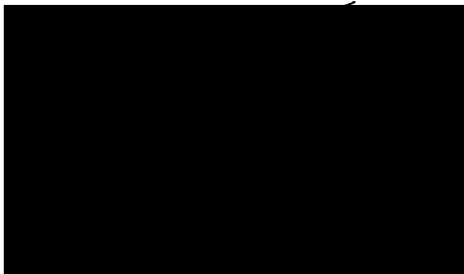
Pronajaté nebytové prostory budou užívány pro účely, ke kterým  
byly stavebně určeny, t.j. **restaurační prostory.**

Všechny ostatní podmínky smlouvy o nájmu nebytových prostor uza-  
vřené dne 22. 10. 1992 a dodatku č. 1 uzavřené dne 25. 11. 1993  
zůstávají beze změny.

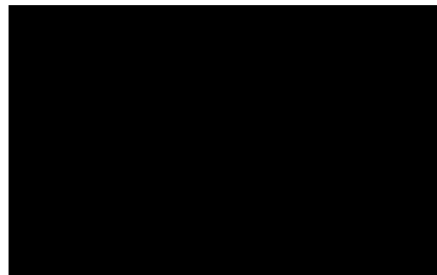
Tento dodatek č. 2. je nedílnou součástí zmíněné smlouvy a  
dodatku č. 1.

V Ostravě-Porubě 15. 9. 1994

Za pronajímatele:



Za nájemce:



**D o d a t e k č . : 3**

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992 mezi předchozím Pronajímatelem Státním podnikem bytového hospodářství Ostrava 4 a k dodatku ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 25.11.1993 a k dodatku č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 15.9.1994 mezi předchozím Pronajímatelem Správou domovního fondu Města Ostravy - Městského obvodu Poruba a Nájemcem :

**HOLLYWOOD, spol. s r.o.**.....  
obchodní jméno

zastoupena p. Sadiki Resi  
se sídlem v Ostravě .....  
bankovní spojení: [REDACTED] .....  
číslo účtu : [REDACTED] .....  
IČO : 19010460

Na základě zákona č. 172/1991 Sb. a OZV Města Ostravy č. 10/1992, kterou se vydává Statut Města Ostravy se Město Ostrava - Městský obvod Poruba stal vlastníkem obytného domu, ve kterém je situován nebytový prostor, který je předmětem dané nájemní smlouvy.

Na základě těchto skutečností se předmětná nájemní smlouva upravuje takto :

Na straně Pronajímatele :

**1. Město Ostrava - Městský obvod Poruba**

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 55  
zastoupený Ing. Miloslavem Bartošem, starostou  
k podpisu dodatku smlouvy a dalším jednáním v záležitostech  
smluvních zmocněn Radek Hofírek, zástupce starosty  
zastupováním Města Ostravy - Městského obvodu Poruba ve vztahu  
k nebytovým prostorům pověřen Jan Vežranovský, vedoucí odboru  
Bytového fondu a jeho privatizace ÚMOB Poruba  
IČO : 300993  
(dále jen Pronajímatel)

Na straně nájemce :

**2. Shkelzen Hajrullahu,** [REDACTED] .....

příjmení a jméno, fyzická osoba

**Shkelzen Hajrullahu**.....  
obchodní jméno

se sídlem v Ostravě - Vítkovicích, nám. Jiřího z Poděbrad čp. 3  
bankovní spojení: .....  
číslo účtu : .....  
IČO : 62264141.....  
(dále jen Nájemce)

Doplňuje se :

### 3. Správa domovního fondu Města Ostravy

#### Městského obvodu Poruba

se sídlem v Ostravě - Porubě, Nerudovo nám. čp. 614

zastoupená Edvardem Krejsou, ředitelem

IČO : 47659947

(dále jen Správce)

Dohodou smluvních stran se mění následující články smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992, dodatku uzavřeného dne 25.11.1993 a dodatku č.2 uzavřeného dne 15.9.1994

#### I.

*Ruší se článek I. a nahrazuje se novým zněním :*

(1) Město Ostrava - Městský obvod Poruba je vlastníkem domu čp. 869 na Hlavní třídě v Ostravě - Porubě, číslo orientační 28 situovaného na parcele číslo 1227, k.ú. Poruba, zapsaného v listu vlastnictví číslo 1339 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě.

Na základě smlouvy o prodeji části podniku uzavřenou podle § 476 a násl. Obchodního zákoníka vzala Obvodní rada Městského obvodu Poruba svým usnesením č.1488/47 ze dne 15.8.1996 na vědomí změnu nájemce na předmětný nebytový prostor.

Nebytové prostory o celkové ploše 85,79 m<sup>2</sup>, 59,61 m<sup>2</sup> přepočtené otápené plochy sestávající se z 5 místností, které je specifikovány v příloze č. 1 a která tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.

(2) Nájemce bude nebytové prostory užívat :

" restaurační prostory " .....

Tento účel užívání je schválen rozhodnutím odboru výstavby a životním prostředím č.j. 296/94/Výst. ze dne 15.8.1994.

Změnit účel užívání lze pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele.

Nájemci je znám stavební stav nebytových prostor, které jsou předmětem tohoto dodatku.

#### II.

*Ruší se článek II. a nahrazuje se novým zněním :*

#### Stanovení výše nájemného

(1) Výše nájemného je stanovena po vzájemné dohodě smluvních stran ve smyslu zásad pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor schválených usnesením Obvodní rady Městského obvodu Poruba č. 1052/34 ze dne 7.3.1996 za celkovou plochu nebytového prostoru.

Výše nájemného se usnesením Obvodní rady Městského obvodu Poruba č. 1488/47 ze dne 15.8.1996 stanovuje po vzájemné dohodě smluvních stran k datu uzavření dodatku takto



4.350,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Celková výše nájemného za nebytový prostor činí

373.188,- Kč/rok tj. 31.099,- Kč/měsíc

Výše nájemného se každoročně k 1.7. upraví ve smyslu zásad schválených usnesením OR MOB Poruba č.1052/34 ze dne 7.3.1996 koeficientem inflace K1.

Zmíněná úprava bude předmětem dodatku s tím, že nájemce se zavazuje každoroční navýšení nájemného akceptovat.

Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději 30 dnů před uzavřením dodatku.

#### Stanovení výše záloh za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

(2) Zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru se stanoví na základě výměru Správce samostatnou přílohou č.2 tohoto dodatku, který tvoří jeho nedílnou součást a činí k datu uzavření dodatku

39.600,- Kč/rok tj. 3.300,- Kč/měsíc

V průběhu platnosti smlouvy smí Pronajímatel po předchozím oznámení Nájemci změnit měsíční zálohy 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.

Zmíněná úprava bude předmětem dodatku s tím, že nájemce se zavazuje každoroční úpravu záloh za služby akceptovat.

Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období.

Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem, nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup, nebo pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak.

#### Platební podmínky

(3) Nájemné včetně zálohových plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve smyslu tohoto dodatku se platí měsíčně a to nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a to takto:

- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 31.099,- Kč na účet Správce u [redacted] č.ú. [redacted], VS [redacted]
- zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru dle výměru Správce, tj. 3.300,- Kč, na účet Správce u [redacted] VS [redacted]

První splátka bude provedena do 10.9.1996 za měsíc září 1996.

### III.

*Ruší se článek III. a nahrazuje se novým zněním :*

#### **Správa nebytových prostor**

(1) Pronajímatel si ke správě a údržbě nebytových prostor v jeho majetku zřídil samostatnou příspěvkovou organizaci:

Správa domovního fondu Města Ostravy - Městského obvodu  
Poruba /dále jen Správce/  
se sídlem Nerudovo náměstí 614, Ostrava - Poruba

(2) Tato organizace - Správce je ve smyslu své Zřizovací listiny pověřena zajišťováním správy bytového a nebytového fondu prováděním oprav na tomto a výběrem nájmu a záloh za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor, včetně vymáhání pohledávek.

(3) Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že Správce bude zajišťovat pro Pronajímatele výběr nájmu, záloh za služby spojené s užíváním nebytových prostor, včetně jejich vyúčtování.

(4) Správce oznámí Nájemci změny výše záloh za služby spojené s užíváním nebytového prostoru nejpozději 30 dnů před uzavřením dodatku, stanoví výši těchto záloh a provede vyúčtování ve smyslu článku II. tohoto dodatku.

(5) Správce je taktéž oprávněn jednat s Nájemcem ve věci údržby a oprav nebytového prostoru v rozsahu stanoveném správci její platnou Zřizovací listinou.

### IV.

*Ruší se článek IV. a nahrazuje se novým zněním :*

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

(1) Nájemce je povinen:

- a) Řádně a včas platit Správci sjednané nájemné včetně plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru.
- b) Užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- c) Pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen Pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- d) Vlastním nákladem zajišťovat drobné opravy a opravy spojené s obvyklým užíváním nebytového prostoru v rozsahu stanoveném v §§ 5 a 6 Nařízením vlády č. 258 ze dne 9.8.1995, kterým se provádí Občanský zákoník.
- e) Umožnit zaměstnancům Pronajímatele a Správce na jejich písemnou žádost přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly řádného užívání tohoto a provádění technických kontrol.
- f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem ke dni skončení nájmu provést vyklizení nebytové-

ho prostoru a jeho předání odpovědnému zástupci Správce protokolárně.

- g) Pokud jsou v domě instalovány měřiče TUV, zajistí si Nájemce montáž měřiče po dohodě se Správcem na vlastní náklady do 60-ti dnů po podpisu dodatku.
- h) Dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem emisemi, či jiným způsobem.
- i) Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru požární ochranu (zákon ČNR č. 133/85 Sb. ve znění zákona č. 425/1990 Sb. a zákona č. 40/1994 Sb. a vyhlášky MV ČSR č. 37/86 Sb).
- j) Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem po dohodě se Správcem měření pitné vody do 60-ti dnů od podpisu dodatku.
- k) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s příslušnými předpisy. Rovněž odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
- l) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu.
- m) Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy nebytového prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání se Správcem a na základě písemné dohody s Pronajímatelem.
- n) Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání nebytového prostoru, nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavební povolení bez písemné dohody s Pronajímatelem.
- o) Stavební úpravy zůstávají součástí majetku Nájemce, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst.3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Pronajímatel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýší cenu nemovitosti a nebude příslušné stavební úpravy sám odepisovat.
- p) Nájemce je povinen zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.

(2) Nájemce je oprávněn :

- a) Užívat pronajatý nebytový prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodu ve smluvené výpovědní lhůtě.

(3) Pronajímatel je povinen :

- a) Předat protokolárně nebytový prostor Nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, pokud nebude dohodnuto jinak.
- b) Zabezpečovat prostřednictvím Správce řádné plnění služeb spojených s užíváním daného nebytového prostoru.

(4) Pronajímatel je oprávněn :

- a) Vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodu ve smluvené výpovědní lhůtě.

V.

*Ruší se článek V. a nahrazuje se novým zněním :*

(1) Smlouva je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce.

(2) Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

Náhradní doručení výpovědi je třetí den uložení na poště.

(3) Dodatek je vyhotoven v 5-ti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel, jedno vyhotovení obdrží Správce a dvě vyhotovení Nájemce.

(4) Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran.

VI.

*Ruší se článek VI. a nahrazuje se novým zněním :*

**Smluvní pokuta**

V případě prodlení s placením nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje hradit smluvní pokutu na účet správce ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

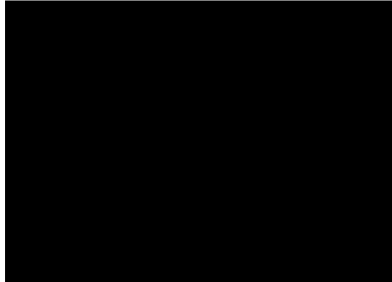
*Doplňuje se článek :*

VII.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1.9.1996.

V Ostravě - Porubě, dne 26.8.1996

  
pronajímatel

  
správce

Příloha č. 1 k dodatku č. 3 - Přehled místností a prostor  
Shkelzen Hajrullahu, bytem [REDACTED]

Název a adresa nájemce:

restaurační prostory

Druh provozovny:

Hlavní třída čp. 869, č.orient. 28, Ostrava - Poruba

Adresa provozovny:

Poř. čís.	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha nevyt.	Plocha otáp.	Koef	Přepoč otáp.	Sazba Kč	Částka Kč
01	prodejna	42,64	-	42,64	1,2	51,16	4.350	185.484,-
02	kancelář	5,65	-	5,65	1,2	6,78	4.350	24.577,5
03	umývárna	3,08	3,08	-	0,4	1,23	4.350	13.398,-
04	WC	1,12	1,12	-	0,4	0,44	4.350	4.872,-
05	suterén	33,30	33,30	-		-	4.350	144.855,-
	<b>Celkem</b>	<b>85,79</b>	<b>37,50</b>	<b>48,29</b>		<b>59,61</b>	<b>4.350</b>	<b>373.186,5</b>
						<b>NÁJEM :</b>		
						<b>ročně</b>		<b>373.188,-</b>
						<b>měsíčně</b>		<b>31.099,-</b>

V Ostravě - Porubě, dne 26.8.1996

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

správce

Příloha č. 2 k dodatku č. 3 - Zálohy za služby spojené s  
užíváním nebytového prostoru

Shkelzen Hajrullahu, bytem [REDACTED]

Název a adresa nájemce:

restaurační prostory

Druh provozovny:

Hlavní třída čp. 869, č.orient. 28, Ostrava - Poruba

Adresa provozovny:

Poř. čís.	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha nevyt.	Plocha otáp.	Koef	Přepoč otáp.	Sazba Kč	Částka Kč
	Celkem	85,79	37,50	48,29		59,61		
	Záloha na dálkové vytápění a teplou vodu ročně							36.000,-
	Záloha na vodné a stočné ročně							3.600,-
						ročně		39.600,-
						měsíčně		3.300,-

V Ostravě - Porubě, dne 26.8.1996

[REDACTED]  
pronajímatel

[REDACTED]  
správce

**D o d a t e k č. : 4**

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992 mezi předchozím Pronajímatelem Státním podnikem bytového hospodářství Ostrava 4 a k dodatku ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 25.11.1993 a k dodatku č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 15.9.1994 mezi předchozím Pronajímatelem Správou domovního fondu Města Ostravy - Městského obvodu Poruba a dodatku č. 3 uzavřeného mezi :

**1. Město Ostrava - Městský obvod Poruba**

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 55  
zastoupený Ing. Miloslavem Bartošem, starostou  
k podpisu dodatku smlouvy a dalším jednáním v záležitostech  
smluvních zmocněn Radek Hofírek, zástupce starosty  
zastupováním Města Ostravy - Městského obvodu Poruba ve vztahu  
k nebytovým prostorům pověřen Jan Vežranovský, vedoucí odboru  
Bytového fondu a jeho privatizace ÚMOB Poruba  
IČO : 300993  
(dále jen Pronajímatel)

**2. Shkelzen Hajrullahu,**

příjmení a jméno, fyzická osoba

**Shkelzen Hajrullahu**  
obchodní jméno

se sídlem v Ostravě - Vítkovicích, nám. Jiřího z Poděbrad čp. 3  
bankovní spojení: .....  
číslo účtu : .....  
IČO : 62264141  
(dále jen Nájemce)

**3. Správa domovního fondu Města Ostravy**

**Městského obvodu Poruba**

se sídlem v Ostravě - Porubě, Nerudovo nám. čp. 614  
zastoupená Ing. Mirko Beranem, pověřený řízením  
IČO : 47659947  
(dále jen Správce)

Dohodou smluvních stran se mění na základě rozhodnutí Obvodní rady Městského obvodu Poruba č. 1711/60 ze dne 28.11.1996 pronajatá plocha z 85,79 m<sup>2</sup> na 52,49 m<sup>2</sup> tj. snížení o 33,30 m<sup>2</sup> a sazba za celkovou plochu z 4.350,- Kč/m<sup>2</sup>/rok na 3.500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Tímto se mění následující články smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992, dodatku uzavřeného dne 25.11.1993, dodatku č.2 uzavřeného dne 15.9.1994 a dodatku č.3 uzavřeného dne 26.8.1996.

I.

*V článku I. se ruší bod (1) a nahrazuje se novým zněním :*

(1) Město Ostrava - Městský obvod Poruba je vlastníkem domu čp. 869 na Hlavní třídě v Ostravě - Porubě, číslo orientační 28 situovaného na parcele číslo 1227, k.ú. Poruba, zapsaného v listu vlastnictví číslo 1339 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě.

Na základě smlouvy o prodeji části podniku uzavřenou podle § 476 a násl. Obchodního zákoníka vzala Obvodní rada Městského obvodu Poruba svým usnesením č.1488/47 ze dne 15.8.1996 na vědomí změnu nájemce na předmětný nebytový prostor.

Nebytové prostory o celkové ploše 52,49 m<sup>2</sup> se sestávají ze 4 místností, které jsou specifikovány v příloze č.1. Tato příloha tvoří nedílnou součást tohoto dodatku. Část předmětných nebytových prostor je vytápěná, konkrétní specifikace je uvedena v příloze č.2. Obě přílohy tvoří nedílnou součást tohoto dodatku.

- II. -

*Ruší se článek II. a nahrazuje se novým zněním :*

**Stanovení výše nájemného**

(1) Výše nájemného je stanovena po vzájemné dohodě smluvních stran ve smyslu zásad pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor schválených usnesením Obvodní rady Městského obvodu Poruba č. 1052/34 ze dne 7.3.1996 za celkovou plochu nebytového prostoru.

Výše nájemného se usnesením Obvodní rady Městského obvodu Poruba č. 1711/60 ze dne 28.11.1996 stanovuje po vzájemné dohodě smluvních stran takto

**3.500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**

Celková výše nájemného za nebytový prostor činí

183.715,- Kč/rok tj. 15.310,- Kč/měsíc

Výše nájemného se každoročně k 1.7. upraví ve smyslu zásad schválených usnesením OR MOB Poruba č.1052/34 ze dne 7.3.1996 koeficientem inflace K1 bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran.

Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději 30 dnů před nabytím účinnosti.

**Stanovení výše záloh za služby spojené s užíváním nebytového prostoru**

(2) Zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru se stanoví na základě výměru Správce samostatnou přílohou č.2 tohoto dodatku, který tvoří jeho nedílnou součást a činí k datu uzavření dodatku



39.600,- Kč/rok tj.

3.300,- Kč/měsíc

V průběhu platnosti smlouvy smí Správce po předchozím oznámení Nájemci změnit měsíční zálohy 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 záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou Nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.

Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem, nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup, nebo pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak.

#### Platební podmínky

(3) Nájemné včetně zálohových plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve smyslu tohoto dodatku se platí měsíčně a to nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a to takto:

- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 15.310,- Kč na účet Správce u [redacted], č.ú. [redacted] VS [redacted]
- zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru dle výměru Správce, tj. 3.300,- Kč, na účet Správce u [redacted]

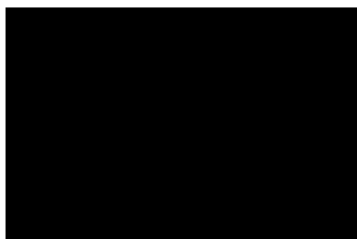
První splátka za měsíc únor bude provedena do 15.2.1997

#### III.

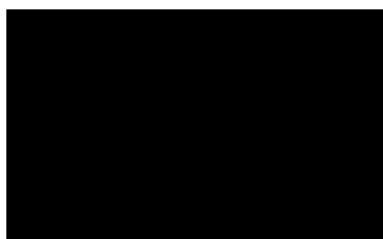
*Ruší se článek VII. a nahrazuje se novým zněním :*

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 21.1.1997.

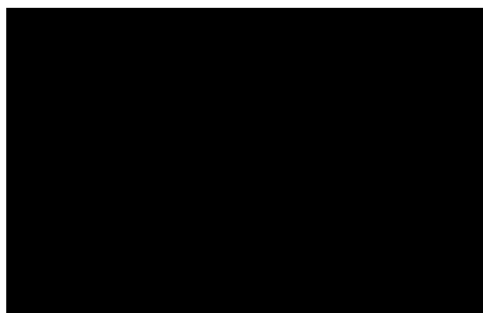
V Ostravě - Porubě, dne 22.1.1997



pronajímatel



nájemce



správce

Příloha č. 1 k dodatku č. 3 - Přehled místností a prostor

Shkelzen Hajrullahu, bytem [REDACTED]  
[REDACTED]

Název a adresa nájemce:

restaurační prostory

Druh provozovny:

Hlavní třída čp. 869, č.orient. 28, Ostrava - Poruba

Adresa provozovny:

Poř. čís.	Druh místností	Plocha užitk.	Sazba Kč	Částka Kč
01	prodejna	42,64	3.500	149.240,-
02	kancelář	5,65	3.500	19.775,-
03	umývárna	3,08	3.500	10.780,-
04	WC	1,12	3.500	3.920,-
	<b>Celkem</b>	<b>52,49</b>	<b>3.500</b>	<b>183.715,-</b>
		<b>NÁJEM :</b>		
		ročně		<b>183.720,-</b>
		měsíčně		<b>15.310,-</b>

V Ostravě - Porubě, dne 22.1.1997

[REDACTED]  
pronajímatel

[REDACTED]  
nájemce

[REDACTED]  
správce

Příloha č. 2 k dodatku č. 3 - Zálohy za služby spojené  
s užíváním nebytového prostoru

Shkelzen Hajrullahu, bytem

Název a adresa nájemce:

restaurační prostory


Druh provozovny:

Hlavní třída čp. 869, č.orient. 28, Ostrava - Poruba

Adresa provozovny:

Poř. čís.	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha nevyt.	Plocha otáp.	Koef	Přepoč otáp.	Sazba Kč	Částka Kč
01	prodejna	42,64	-	42,64	1,2	51,16		
02	kancelář	5,65	-	5,65	1,2	6,78		
03	umývárna	3,08	3,08	-	0,4	1,23		
04	WC	1,12	1,12	-	0,4	0,44		
	<b>Celkem</b>	<b>52,49</b>	<b>4,20</b>	<b>48,29</b>		<b>59,61</b>		
	Záloha na dálkové vytápění a teplou vodu ročně							36.000,-
	Záloha na vodné a stočné ročně							3.600,-
						ročně	39.600,-	
						měsíčně	3.300,-	

V Ostravě - Porubě, dne 22.1.1997

  
pronajímatel

  
nájemce

  
správce

## Dodatek č.: 5

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992 mezi předchozím Pronajímatelem Státním podnikem bytového hospodářství Ostrava 4, k dodatku ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřeného dne 25.11.1993, k dodatku č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřeného dne 15.9.1994 mezi předchozím Pronajímatelem Správou domovního fondu Města Ostravy - Městského obvodu Poruba, k Dodatům č.3 a č.4 uzavřených mezi Pronajímatelem Městem Ostrava - Městským obvodem Poruba, Správcem Správou domovního fondu Města Ostravy - Městského obvodu Poruba a Nájemcem Shkelzenem Hajrulahu dne 26.8.1996 a 22.1.1997.

Dohodou smluvních stran a v souladu s usnesením ObrMOB Poruba č.3392/112 ze dne 21.5.1998 se mění následující články smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 22.10.1992, dodatku ze dne 25.11.1993, dodatku č.2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č.3 ze dne 26.8.1996 a Dodatku č.4 ze dne 22.1.1997.

### I.

Ruší se body 1) a 3) článku II. a nahrazují se novým zněním:

#### Stanovení výše nájemného

1) Výše nájemného je sjednána po vzájemné dohodě smluvních stran ve smyslu zásad pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor schválených usnesením Obvodní rady Městského obvodu Poruba č.2136/77 ze dne 22.5.1997.

Výše nájemného se usnesením Obvodní rady Městského obvodu Poruba č.3392/112 ze dne 21.5.1998 sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran k datu uzavření dodatku takto:

provozní plocha	2.700,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
ostatní plochy	1.350,- Kč/m <sup>2</sup> /rok

Celková výše nájemného za nebytový prostor činí:

136.056,- Kč/rok                      t.j. 11.338,- Kč/měsíc

Výše nájemného se každoročně k 1.7.upraví ve smyslu zásad schválených usnesením ObrMOB Poruba č.2136/77 ze dne 22.5.1997 koeficientem inflace K1 bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran.

Zvýšení nájemného bude Nájemci písemně oznámeno nejpozději 30 dnů před nabytím účinnosti.

#### Platební podmínky

(3)Nájemné včetně zálohových plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve smyslu tohoto dodatku se platí měsíčně a to nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a to takto:

- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 11.338,- Kč na účet Správce u [redacted] č.ú. [redacted]

- zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru dle výměru Správce, t.j. 3.300,- Kč, na účet Správce u [REDACTED]

## II.

Ruší se článek IV. a nahrazuje se novým zněním:

### Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Nájemce je povinen:
- a) Rádně a včas platit Správci sjednané nájemné včetně plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru.
  - b) Užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
  - c) Pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen Pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
  - d) Vlastním nákladem zajišťovat drobné opravy a opravy spojené s obvyklým užíváním nebytového prostoru v rozsahu stanoveném v §§ 5 a 6 Nařízením vlády č. 258 ze dne 9.8.1995, kterým se provádí Občanský zákoník.
  - e) Umožnit zaměstnancům Pronajímatele a Správce na jejich písemnou žádost přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly řádného užívání tohoto a provádění technických kontrol.
  - f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem ke dni skončení nájmu provést vyklizení nebytového prostoru a jeho předání odpovědnému zástupci Správce protokolárně.
  - g) Pokud jsou v domě instalovány měřiče TUV, zajistit si jejich instalaci na vlastní náklady po dohodě se Správce do 60-ti dnů po podpisu dodatku.
  - h) Dbát na to, aby užíváním nebytových prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem emisemi, či jiným způsobem.
  - i) Zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru požární ochranu (zákon ČNR č. 133/85 Sb. ve znění zákona č. 425/1990 Sb. a zákona č. 40/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 37/86 Sb.
  - j) Zajistit si vlastním nákladem po dohodě se Správce měření pitné vody do 60-ti dnů od podpisu dodatku.
  - k) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s příslušnými předpisy. Rovněž odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.

- l) Zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.
- m) Zajistit si vybavení nebytového prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- n) Zpřístupnit nebytový prostor Správci pro provedení odečtu TUV a SV.

(2) Nájemce je oprávněn :  
Užívat pronajatý nebytový prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

(3) Pronajímatel je povinen :  
a) Předat protokolárně nebytový prostor Nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, pokud nebude dohodnuto jinak.  
b) Zabezpečovat prostřednictvím Správce řádné plnění služeb spojených s užíváním daného nebytového prostoru.

#### IV.

*Ruší se článek V. a nahrazuje se novým zněním:*

(1) Smlouva je sjednána na dobu určitou - 7 let a to od 1.6.1998 do 31.5.2005

(2) Smlouva se může ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí za podmínek stanovených v příslušných ustanoveních zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a doplňků.

(3) Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

Náhradní doručení výpovědi je třetí den uložení na poště.

#### V.

*Ruší se článek VII. a nahrazuje se novým zněním:*

#### Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu.
- 2) Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy nebytového prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání se Správcem a na základě písemné dohody s Pronajímatelem.

- 3) Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání nebytového prostoru, nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavební povolení bez písemné dohody s Pronajímatelem.
- 4) Stavební úpravy zůstávají součástí majetku Nájemce, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst.3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Pronajímátel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýší cenu nemovitosti a nebude příslušné stavební úpravy sám odepisovat. Při ukončení nájmu bude Nájemce povinen na vlastní náklady uvést nebytový prostor do původního stavu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.

Doplňuje se článek:

VIII.

#### Závěrečná ustanovení

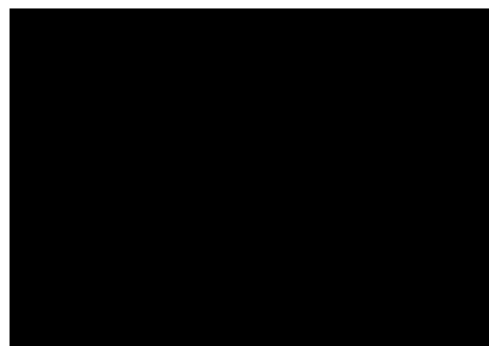
Dodatek je vyhotoven v 5-ti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží Pronajímátel, jedno vyhotovení obdrží Správce a dvě vyhotovení obdrží Nájemce.

Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran.

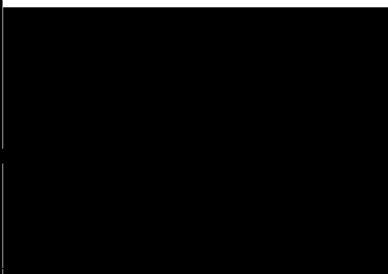
Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1.6.1998

Ostatní články předmětné smlouvy, dodatku a Dodatků č.1, 2, 3 a 4 zůstávají nezměněny.

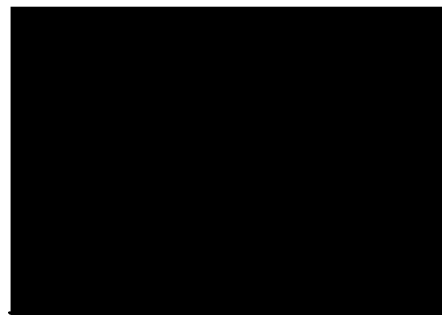
V Ostravě - Porubě, dne 25.5.1998



pronajímátel




Nájemce



správce

Příloha č. 1 k Dodatku č. 5 - Přehled místností a prostor

Shkelzen Hajrulu, 

Název a adresa nájemce:


Restaurace

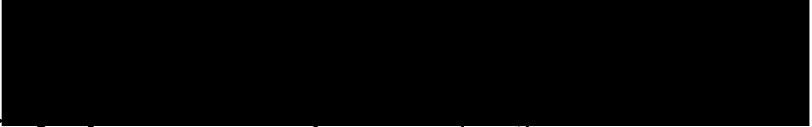
Druh provozovny:

Ostrava-Poruba, Hlavní třída čp.869

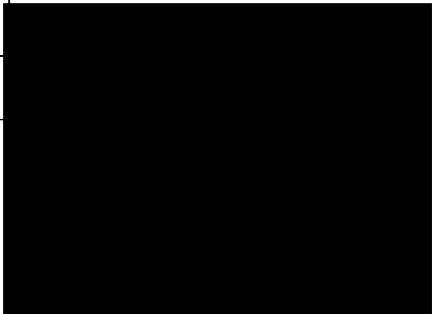
Adresa provozovny

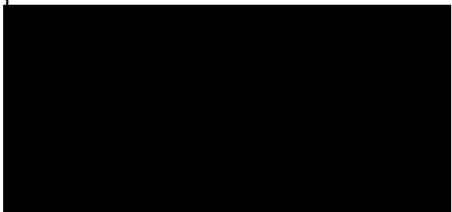
Poř. čís.	Druh místností	Plocha užitk.	Provoz. plocha	Plochy ostatní
01	restaurace	42,64	42,64	-
02	kancelář	5,65	5,65	-
03	umývárna	3,08	-	3,08
04	WC	1,12	-	1,12
	celkem	52,49	48,29	4,20
	Výpočet nájmu	m2	Sazba	Částka-Kč
	celková plocha	52,49		
	z toho:			
	provozní plocha	48,29	2.700,-	130.383,-
	ostatní plochy	4,20	1.350,-	5.670,-
	provoz. plocha 2/3	34,99	-	-
	ostatní plochy 1/3	17,50	-	-
	celkem	52,49	-	136.053,-
		NÁJEM :		
			ročně	136.056,-
			měsíčně	11.338,-

V Ostravě - Porubě, dne 25.5.1998 

  
pronajímatel

  
nájemce

  
správce





Příloha č. 2 k Dodatku č. 5 - Zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Shkelzen Hajrulahu, [REDACTED]

Název a adresa nájemce:

Restaurace

Druh provozovny:

Ostrava-Poruba, Hlavní třída čp.869

Adresa provozovny

Poř. čís.	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha nevyt.	Plocha otáp.	Koef	Přepoč otáp.	Částka Kč
01	restaurace	42,64	-	42,64			
02	kancelář	5,65	-	5,65			
03	umývárna	3,08	3,08	-			
04	WC	1,12	1,12	-			
	celkem	52,49	4,20	48,29			
Záloha na dálkové vytápění a teplou vodu ročně							36.000,-
Záloha na vodné a stočné ročně							3.600,-
						ročně	39.600,-
						měsíčně	3.300,-

Stanovení koeficientů a výpočet přepočtené otápěné plochy dle vyhl. č. 85/1998 Sb. bude předmětem přílohy č. 2A.

V Ostravě - Porubě, dne 25.5.1998

[REDACTED]

pronajímatel

[REDACTED]

nájemce

[REDACTED]

správce

[REDACTED]

## Dodatek č. 6

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992 mezi předchozím pronajímatelem Státním podnikem bytového hospodářství Ostrava 4, Nerudovo náměstí 614, Ostrava-Poruba a společností ZENERA spol. s r.o. ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993 uzavřeným s tímtež pronajímatelem a společností HOLLYWOOD, spol. s r.o., Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996 uzavřeným mezi Městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Shkelzenem Hajrullahu, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997 uzavřeným mezi Městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Shkelzenem Hajrullahu a Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998 uzavřeným mezi Městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Shkelzenem Hajrullahu, ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků mezi těmito smluvními stranami.

Dohodou smluvních stran se mění následující články Smlouvy o nájmu ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997 a Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998 takto:

### **Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba**

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 28/55

zastoupený panem Miroslavem Novákem, starostou

k podpisu zmocněn Ing. Zdeněk Trejbal, místostarosta

zastupováním Statutárního města Ostravy-Městského obvodu Poruba ve vztahu

k nebytovým prostorům pověřená paní Jarmila Holušová, vedoucí

odboru správy a údržby nemovitostí

IČ: 00845451

Bankovní spojení: [REDAKCE]

č.účtu: [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel)

a

### **Shkelzen Hajrullahu**

se sídlem v Ostravě-Vítkovicích, náměstí Jiřího z Poděbrad 459/3

IČ: 622 64 141

(dále jen nájemce)

## Článek 1.

*Článek I. smlouvy se ruší a nahrazuje novým zněním:*

### Předmět nájmu

- (1) Statutární město Ostrava – Městský obvod Poruba je spoluvlastníkem obytného domu, jemuž byla na základě Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č. 15/99/Výst. ze dne 8.1.1999 odebrána čísla popisná 868, 869, 870, 871 a 872 a rovněž bylo bytovému domu na pozemcích parcelních čísel 1229, 1228, 1227, 1215, 1216, 1217, 1214, 1213,

1247, 1246 v katastrálním území Poruba přiděleno číslo popisné 867 a jednotlivým vchodům z Hlavní třídy čísla orientační 38, 36, 34, 32, 30, 28 dále vchodům z ulice Nálepškova čísla orientační 30, 29 a 27, zapsaného na listu vlastnictví číslo 1339, 4 a 123 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě. Na základě Dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0779/00 ze dne 3.12.2001 uzavřené mezi Statutárním městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a OKD, a.s., člen KARBON INVESTU, a.s. je pronajímatel oprávněn spravovat a užívat část výše uvedené nemovitosti, a to vchody označené 34/867 a 28/867. Pronajímatel pronajímá nájemci část nebytových prostor, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu (vchod 34/867). Část nebytového prostoru o celkové ploše 52,49 m<sup>2</sup> se sestává ze 4 místnosti, které jsou specifikovány v příloze č. 1a. Specifikace místností, které jsou vytápěny je uvedena v příloze č. 2a. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

- (2) Druhou část daného nebytového prostoru pronajímá druhý spoluvlastník domu č.p. 867, tj. OKD, a.s., člen KARBON INVESTU, a.s.
- (3) Nájemce bude danou část nebytového prostoru užívat pro:  
"restaurační prostory".  
Uvedený účel užívání byl schválen rozhodnutím odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č.j. 296/94/Výst. ze dne 15.8.1994.
- (4) Změnit účel užívání lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
- (5) Nájemci je znám technický stav části nebytových prostor, která je předmětem této smlouvy.

## Článek 2.

*Článek II. smlouvy se ruší a nahrazuje novým zněním:*

### Stanovení výše nájemného

- (1) Výše nájemného je po vzájemné dohodě smluvních stran ve smyslu Zásad Rady městského obvodu Poruba č. 25/2003 pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor v obytných domech v majetku SMO-MOB Poruba sjednána takto

**Celková výše nájemného za nebytový prostor činí :**

**147.624,00 Kč/rok, tj. 12.302,00 Kč/měsíc**

- (2) Výši nájemného lze každoročně k 1.7. upravit ve smyslu Zásad Rady městského obvodu Poruba č. 25/2003 pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor v obytných domech v majetku SMO-MOB Poruba koeficientem inflace, který vyjadřuje průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předcházejícím roce, bez nutnosti uzavření bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději 30 dnů před nabytím účinnosti.

### Úhrada služeb spojených s užíváním části nebytového prostoru

- (3) Zálohy na služby spojené s užíváním části nebytového prostoru se stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2a této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást a činí k datu uzavření smlouvy:

**49.500,00 Kč/rok, tj. 4.125,00 Kč/měsíc**

- (4) V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy 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 záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.

### Platební podmínky

(5) Nájemné včetně zálohových plateb za služby spojené s užíváním části nebytového prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a služby, a to takto:

- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 12,302 - Kč mē. [redacted].
- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 11.338,00 Kč, VS [redacted]
- zálohy za služby spojené s užíváním části nebytového prostoru ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. 4.125,00, VS [redacted]

vše na účet pronajímatele č.úctu: [redacted]

### Článek 3.

*Článek III. smlouvy se ruší.*

### Článek 4.

*Článek IV. se ruší a nahrazuje novým zněním:*

(1) *Nájemce je povinen :*

- a) Řádně a včas zaplatit sjednané nájemné včetně plateb za služby spojené s užíváním části nebytového prostoru.
- b) Užívat část nebytového prostoru k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- c) Pečovat o pronajatou část nebytového prostoru a jeho vybavení, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- d) Vlastním nákladem zajišťovat opravy spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor v rozsahu stanoveném v § 5 odstavec 1, 2, 3 a § 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník a ostatní opravy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- e) Umožnit pronajímateli na jejích písemnou žádost přístup do pronajaté části nebytového prostoru za účelem kontroly řádného užívání tohoto a provádění technických kontrol, včetně případných odečtů vodoměrů.
- f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni skončení nájmu provést vyklizení části nebytového prostoru a jeho předání odpovědnému zástupci protokolárně.
- g) Dbát na to, aby užíváním části nebytového prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- h) Zabezpečit nebytové prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých prostorách požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména zákona č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb.

i) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.

j) Zajistit vybavení pronajaté části nebytového prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.

k) Udržovat čistotu, pořádek a schůdnost chodníku před pronajatými prostory včetně provádění zimní údržby a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.

l) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, je nepřipustné.

m) Zajistit na vlastní náklady montáž podružných vodoměrů SV a TUV na všechny výtoky SV a TUV, tak aby fakturované spotřeby SV a TUV odpovídaly skutečně odebranému množství, s tím, že bude u namontovaných vodoměrů SV a TUV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožní pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.

*(2) Nájemce je oprávněn:*

Užívat pronajatou část nebytového prostoru v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

*(3) Pronajímatel je povinen:*

Zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním části daného nebytového prostoru.

### **Článek 5.**

*Článek V. se ruší a nahrazuje novým zněním:*

#### **Doba trvání smlouvy**

(1) Tato smlouva je sjednána na dobu určitou – 7 let, od 1.6.1998 do 31.5.2005.

(2) Smlouva se může ukončit dohodou zúčastněných stran ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a doplňků.

(3) Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

### **Článek 6.**

*Článek VII. se ruší a nahrazuje novým zněním:*

#### **Zvláštní ujednání**

(1) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat část nebytového prostoru do podnájmu.

- (2) Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy části nebytového prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- (3) Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání části nebytového prostoru, nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavební povolení bez písemné dohody s pronajímatelem.
- (4) Stavební úpravy zůstávají součástí majetku nájemce, 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. Pronajímatel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýší cenu nemovitosti a nebude příslušné stavební úpravy sám odepisovat.
- (5) Při ukončení nájmu bude nájemce povinen uvést na vlastní náklady část nebytového prostoru do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

### Článek 7.

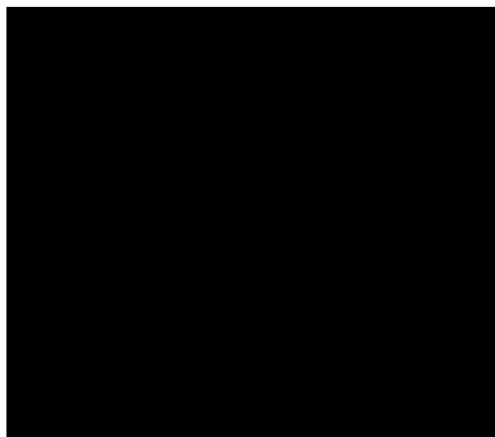
Přílohy č. 1 a 2 smlouvy se ruší a nahrazují přílohami č. 1a a 2a. Tyto přílohy tvoří nedílné součásti smlouvy.

### Článek 8.

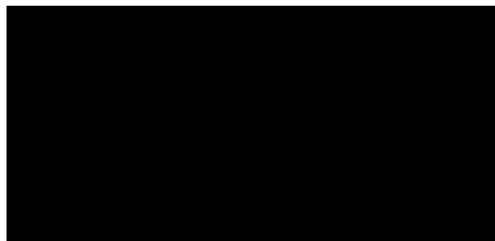
#### Závěrečná ustanovení

- (1) Ostatní články Smlouvy o nájmu ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997 a Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998 zůstávají nezměněny.
- (2) Dodatek č. 6 je vyhotoven v pěti vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
- (3) Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran, vzájemně odsouhlasenými písemnými dodatky.
- (4) Dodatek nabývá účinnosti dnem 1.10.2003.

V Ostravě-Porubě, 21.11.2003




pronajímatel



najemce

Příloha č.1a ke Smlouvě o nájmu ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997 a Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998

Shkelzen Hajrullahu, 

*Název a adresa nájemce:*

Restaurační prostory

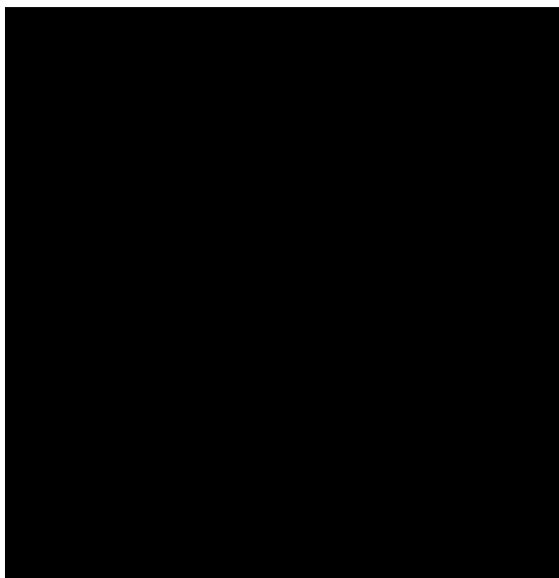
*Druh provozovny*

Ostrava-Poruba, Hlavní třída 34/867

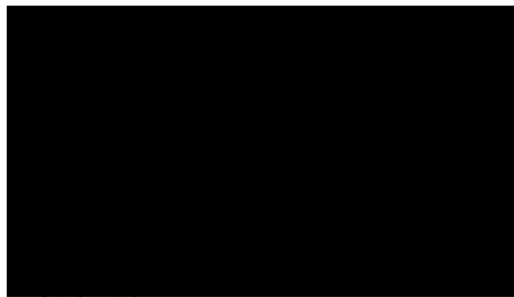
*Adresa nebytového prostoru :*

Poř. Číslo	Druh Místností	Plocha užitk.	Plocha provoz.	Plocha Ostatní
01	Restaurace	42,64	42,64	-
020	Kancelář	5,65	5,65	-
03	Umývárna	3,08	-	3,08
04	WC	1,12	-	1,12
	Celkem	52,49	48,29	4,20

V Ostravě-Porubě, dne 21. 11. 2003



.....  
pronajímatel



nájemce

Příloha č.2a ke Smlouvě o nájmu ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997 a Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998

Shkelzen Hajrullahu, 

Název a adresa nájemce:

Restaurační prostory

Druh provozovny

Ostrava-Poruba, Hlavní třída 34/867

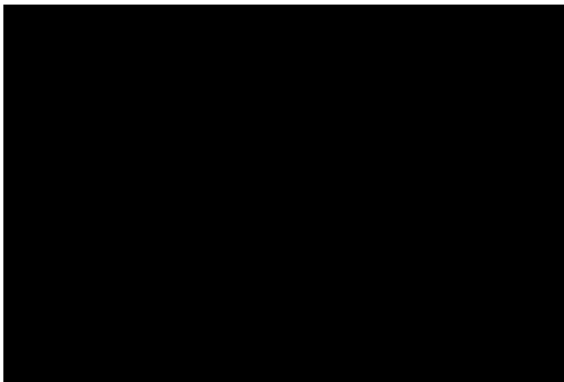
Adresa nebytového prostoru :

Poř. Číslo	Druh Místností	Plocha užitk.	Plocha Neotápěn .	Plocha otáp.	Koef.	Započ. podl. plocha ÚT	Započ. podl. Plocha TUV	
01	Restaurace	42,64	-	42,64	1,4	59,696	42,64	
02	Kancelář	5,65	-	5,65	1,2	6,78	5,65	
03	Umývárna	3,08	3,08	-	0,35	1,078	3,08	
04	WC	1,12	1,12	-	0,35	0,392	1,12	
	Celkem	52,49	4,20	48,29		67,946	52,49	
Záloha na dálkové vytápění ročně							18.000,00 Kč	1946
Záloha na dodávku TUV ročně							7.500,00 Kč	
Záloha na vodné a stočné ročně							24.000,00Kč	2.625,-
<b>Ročně</b>							49.500,00 Kč	54.852,-
<b>Měsíčně</b>							4.125,00 Kč	4.571,-

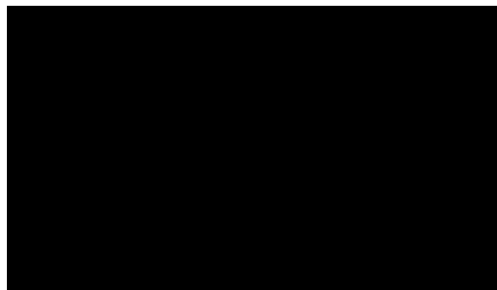
Započítatelná plocha pro ÚT: 67,946 m<sup>2</sup>

Započítatelná plocha pro TUV: 52 m<sup>2</sup>

V Ostravě-Porubě, dne 21.11.2003



pronajímatel



nájemce



**Dodatek č. 7**

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992 mezi předchozím pronajímatelem Státním podnikem bytového hospodářství Ostrava 4, Nerudovo náměstí 614, Ostrava-Poruba a společností ZENERA spol. s r.o. ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993 uzavřeným s tímtéž pronajímatelem a společností HOLLYWOOD, spol. s r.o., Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996 uzavřeným mezi Městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Shkelzenem Hajrullahu, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997 uzavřeným mezi Městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Shkelzenem Hajrullahu, Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998 uzavřeným mezi Městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Shkelzenem Hajrullahu a Dodatku č. 6 ze dne 21.11.2003 uzavřeným mezi Statutárním městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Shkelzenem Hajrullahu, ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků mezi těmito smluvními stranami.

Dohodou smluvních stran a na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba číslo 486/RMOB1014/14 ze dne 28.4.2011 se mění následující články Smlouvy o nájmu ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997, Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998 a Dodatku č. 6 ze dne 21.11.2003 takto:

**Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba**

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 28/55

zastoupený Ing. Lumírem Palyzou, starostou

k podpisu zmocněn Ing. Petr Stachura, místostarosta

zastupováním Statutárního města Ostravy-Městského obvodu Poruba ve vztahu

k nebytovým prostorům pověřená Ing. Alice Vašendová, vedoucí

odboru správních činností a bytového hospodářství

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451, plátce DPH

Bankovní spojení

č.účtu:

(dále jen pronajímatel)

a

**Shkelzen Hajrullahu**

místo podnikání: Bravantice 264, 742 81 Bravantice

IČ: 622 64 141

DIČ: CZ6403202850, plátce DPH

(dále jen nájemce)

## Článek 1.

Článek II. smlouvy se ruší a nahrazuje novým zněním:

### Stanovení výše nájemného

- (1) Výše nájemného je na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba číslo 486/RMOB1014/14 ze dne 28.4.2011 a po vzájemné dohodě smluvních stran sjednána takto

**Celková výše nájemného za nebytový prostor činí :**

**153.792,- Kč/rok, tj. 12.816,- Kč/měsíc**

- (2) Výši nájemného lze každoročně k 1.7. upravit ve smyslu Zásad Rady městského obvodu Poruba č. 36/2004 pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor v obytných domech v majetku SMO-MOB Poruba koeficientem inflace, který vyjadřuje přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) stavebních prací, bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději 30 dnů před nabytím účinnosti.

### Úhrada služeb spojených s užíváním části nebytového prostoru

- (1) Zálohy na služby spojené s užíváním části nebytového prostoru se stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2b této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást a činí k datu uzavření smlouvy:

**54.852,- Kč/rok vč. DPH, tj. 4.571,- Kč/měsíc vč. DPH**

- (2) V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy 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 záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.

### Platební podmínky

- (1) Nájemné včetně zálohových plateb za služby spojené s užíváním části nebytového prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a služby, a to takto:

- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 12.816,- Kč, VS [REDACTED]
- zálohy za služby spojené s užíváním části nebytového prostoru ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. 4.571,- Kč vč. DPH, VS [REDACTED]

vše na účet pronajímatele č.úctu [REDACTED]

- (2) Při vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním části nebytového prostoru bude postupováno dle § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

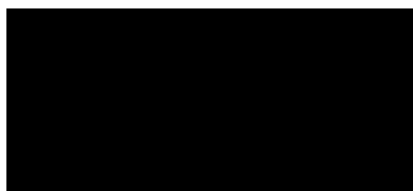
**Článek 2.**  
**Závěrečná ustanovení**

- (1) Ostatní články Smlouvy o nájmu ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997, Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998 a Dodatku č. 6 ze dne 21.11.2003 zůstávají nezměněny.
- (2) Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho uzavřením přečetly, že byl sjednán podle jejich výslovné, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
- (3) Dodatek č. 7 je vyhotoven v pěti vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
- (4) Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran, vzájemně odsouhlasenými písemnými dodatky.
- (5) Dodatek č. 7 nabývá účinnosti dnem 1.5.2011.

V Ostravě-Porubě dne 29.4.2011



pronajímatel  
Ing. Petr Stachura  
místostarosta



nájemce  
Shkelzen Hajrullahu

Příloha č.2b ke Smlouvě o nájmu ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997, Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998 a Dodatku č. 6 ze dne 21.11.2003

Shkelzen Hajrullahu, Bravantice 264, 742 81 Bravantice

*Název a adresa nájemce:*

Restaurační prostory

*Druh provozovny*

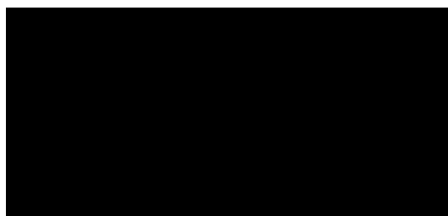
Ostrava-Poruba, Hlavní třída 34/867

*Adresa nebytového prostoru :*

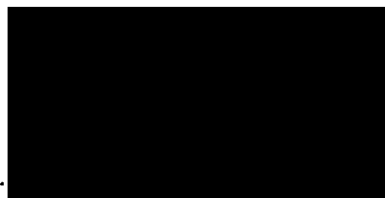
Poř. Číslo	Druh Místností	Plocha užitk.	Plocha Neotápěn	Plocha otáp.	Koef.	Započ. podl. plocha ÚT
01	Restaurace	42,64	-	42,64	1,4	59,696
02	Kancelář	5,65	-	5,65	1,2	6,78
03	Umývárna	3,08	3,08	-	0,35	1,078
04	WC	1,12	1,12	-	0,35	0,392
	<b>Celkem</b>	<b>52,49</b>	<b>4,20</b>	<b>48,29</b>		<b>67,946</b>
Záloha na dálkové vytápění ročně						23.352,- Kč vč. DPH
Záloha na vodné a stočné ročně						31.500,- Kč vč. DPH
<b>Ročně</b>						54.852,- Kč vč. DPH
<b>Měsíčně</b>						4.571,- Kč vč. DPH

Započítatelná plocha pro ÚT: 67,946 m<sup>2</sup>

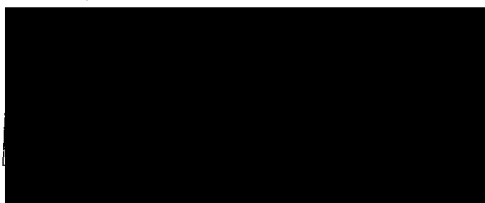
V Ostravě-Porubě dne 29.4.2011



pronajímatel  
Ing. Petr Stachura



...  
nájemce  
Shkelzen Hajrullahu



## Dodatek č. 8

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997, Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998, Dodatku č. 6 ze dne 21.11.2003 a Dodatku č. 7 ze dne 29.4.2011

mezi těmito smluvními stranami.

### **Pronajímatel:**

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba  
zastoupený starostou MOB Poruba Ing. Lumírem Palyzou  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba Ing. Petr Stachura  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451, plátcem DPH  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
Číslo účtu: [REDAKCE]  
VS: [REDAKCE]

### **Nájemce:**

**Shkelzen Hajrullahu**  
se sídlem 742 81, Bravantice 264  
IČ: 622 64 141  
DIČ: CZ6403202850, plátce DPH  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
Číslo účtu: [REDAKCE]

se jako smluvní strany dohodly na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba číslo 3240/RMOB1014/89 ze dne 24.4.2014 a na základě přechodného ustanovení § 3074 zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle něhož se od jeho účinnosti nastalé dnem 1.1.2014 nájem řídí tímto zákonem, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem, změnit Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 24.9.1992 ve znění dodatků č. 1 – 7 tak, že se stávající znění smlouvy o nájmu nebytových prostor ve znění dodatků č. 1 – 7 mění a nahrazuje se zněním následujícím:

### **Část I.**

Nájemní smlouva mezi výše uvedenými smluvními stranami zní v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) takto:

## I. Předmět nájmu

- (1) Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba je spoluvlastníkem bytového domu, jemuž byla na základě Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č. 15/99/Výst. ze dne 8.1.1999 odebrána čísla popisná 868, 869, 870, 871 a 872 a rovněž bylo bytovému domu na pozemcích parcelních čísel 1229, 1228, 1227, 1215, 1216, 1217, 1214, 1213, 1247, 1246 v katastrálním území Poruba přiděleno číslo popisné 867 a jednotlivým vchodům z Hlavní třídy čísla orientační 38, 36, 34, 32, 30, 28 dále vchodům z ulice Nálepkova čísla orientační 30, 29 a 27, zapsaného na listu vlastnictví číslo 1339, 4 a 123 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě. Na základě Dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0779/00 ze dne 3.12.2001 uzavřené mezi statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a předchůdcem RPG, Byty s.r.o., tj. OKD, a.s., členem koncernu KARBON INVEST, a.s., OKD, a.s., je pronajímatel oprávněn spravovat a užívat část výše uvedeného bytového domu, a to vchody označené 867/34 a 867/28.
- (2) Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba přenechal nájemci část prostor sloužících podnikání, která se nachází v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu (konkrétně ve vchodu 867/34). Část prostoru sloužícího podnikání (dále jen „prostor“) o celkové ploše 52,49 m<sup>2</sup> se sestává ze 4 místností, které jsou specifikovány v příloze č. 1. Specifikace místností, které jsou vytápěny je uvedena v příloze č. 2. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- (3) Druhou část prostoru přenechal nájemci druhý spoluvlastník bytového domu č.p. 867, tj. RPG Byty, s.r.o.

## II. Doba trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva je sjednána v návaznosti na ustanovení § 2230 občanského zákoníku, na dobu určitou do **31.5.2015**.
- 2) Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je v souladu s § 2310 občanského zákoníku tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3) Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Pokud tak neučiní, její právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 4) Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 5) Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 6) 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.

### III. Účel užívání

- 1) Nájemce bude pronajatý prostor užívat pro podnikatelskou činnost v oboru: „Hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin“.
- 2) Pronajímatel udělil nájemci souhlas s účelem užívání pronajatého prostoru, a to „restaurační prostory“.
- 3) Změnit účel užívání prostoru lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí o změně užívání, vydaného příslušným stavebním úřadem podle zvláštních předpisů.
- 4) Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajatého prostoru a budovy samé a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajatého prostoru podle této smlouvy.
- 5) Pronajatý prostor může nájemce užívat toliko v souladu s jeho stavebním určením vyplývajícím z Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č.j. 296/94/Výst. ze dne 15.8.1994. Je povinen dbát, aby pronajatý prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

### IV. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran takto:  
**153.792,-Kč ročně, tj. 12.816,-Kč měsíčně**
- 2) Nájemné se platí do 25. 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. Zálohy a úhrady za služby se platí spolu s nájemným.
- 3) Účastníci smlouvy se dohodli, že je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

### V. Služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru

- 1) Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod a dodávku tepla.

- (2) Zálohy na služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru se po dohodě smluvních stran stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást a činí:

**celkem: 54.852,-Kč/rok; 4.571,- Kč/měsíc**

- 3) V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy 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 záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.
- 4) Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. 4.571,-Kč, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5) Pronajímatel vždy po skončení příslušného účetního období vyúčtuje nájemci náklady na každý jednotlivý druh služby hrazené zálohově. Toto vyúčtování pronajímatel provede podle nájemcem skutečně uhrazených záloh služeb a na základě faktur – daňových dokladů ročního, čtvrtletního či měsíčního vyúčtování služeb jejich dodavateli. Faktura – daňový doklad o vyúčtování služeb je splatný ve lhůtě 30 dnů ode dne vystavení, v této lhůtě uhradí nájemce pronajímateli případný nedoplatek z ceny služeb, anebo pronajímatel uhradí nájemci přeplatek na zálohách ceny služeb, převýší-li zálohy cenu spotřebovaných služeb.
- 6) Při vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním prostorů bude postupováno dle § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1) Nájemce je povinen :

- a) Řádně a včas zaplatit nájemné a platby za služby poskytované s nájmem.
- b) Užívat pronajatý prostor k dohodnutým účelům ve smyslu této smlouvy
- c) Pečovat o pronajatý 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.
- d) Vlastním nákladem zajišťovat běžné opravy spojené s obvyklým užíváním prostoru, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- e) Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost



přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol, včetně případných odečtů měřidel.

- f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajatého prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- g) Dbát na to, aby užíváním pronajatého prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- h) Zabezpečit pronajatý prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém 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.
- i) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
- j) Zajistit vybavení pronajatého prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- k) Udržovat čistotu a pořádek před pronajatým prostorem a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.
- l) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřijatelné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- m) Dodržovat u namontovaných vodoměrů SV platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečíst stavů těchto podružných vodoměrů SV.

## 2) Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajatý prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Opatřit objekt, kde se nalézá pronajatý prostor, se souhlasem pronajímatele označením své firmy, loga, návěstím a podobnými znameními, které při skončení nájmu odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pronajímatel však může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

## 3) Pronajímatel je povinen:

- a) Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajatého prostoru dohodnutým způsobem.
- b) Zabezpečovat řádnou dodávku služeb spojených s užíváním daného prostoru.

## VII.

### Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor do podnájmu.
- 2) Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajatého prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 3) Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajatého prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s nájemcem.
- 4) Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést na vlastní náklady pronajatý prostor do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 5) Nájemce může podle § 2307 občanského zákoníku s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jiného. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

## VIII.

### Smluvní pokuta

- 1) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:
  - a) nezaplatil-li nájemné a platby za služby poskytované s nájmem za dobu alespoň tři měsíců,
  - b) poškozuje-li pronajatý prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům objektu,
  - d) užívá-li neoprávněně pronajatý prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 2) V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 3) V případě prodlení s placením služeb spojených s užíváním prostorů se nájemce zavazuje hradit pokutu na účet pronajímatele ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 4) Dostane-li se nájemce jako příjemce služeb poskytovaných s užíváním prostoru do prodlení, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 5) Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

## IX.

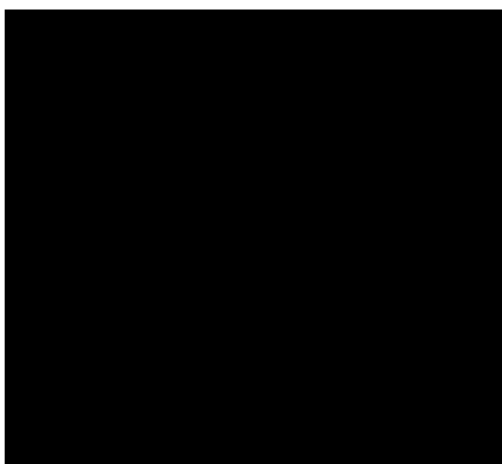
### Závěrečná ustanovení

- 2) Pokud není stanoveno jinak, platí pro užívání pronajatého prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 3) Případné změny a doplňky ustanovení smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

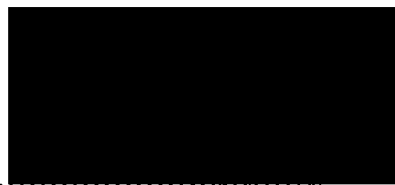
### Část II.

1. Dodatek č. 8 je sepsán ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a dvě si ponechává pronajímatel.
2. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku č. 8 a byl podepsán na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyl ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
3. Dodatek č. 8 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.9.2014.
4. O uzavření dodatku č. 8 rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 3240/RMOB1014/89 ze dne 24.4.2014.

V Ostravě-Porubě dne: 29. 8. 2014



pronajímatel  
Ing. Petr Stachura  
místostarosta



nájemce  
Shkelzen Hajrullahu

Příloha č.1 – přehled místností

Shkelzen Hajrullahu, 742 81, Bravantice 264

*Název a adresa nájemce*

„Restaurační prostory“

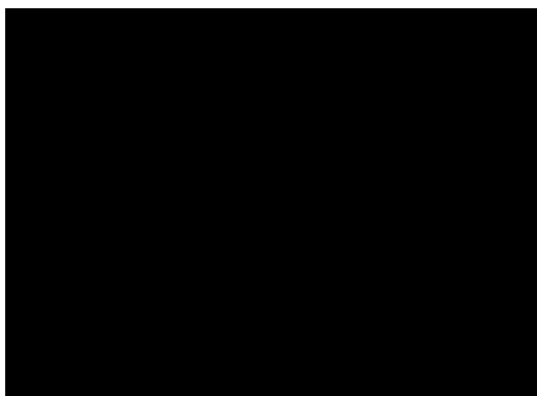
*Druh provozovny*

Ostrava-Poruba, Hlavní třída 867/34

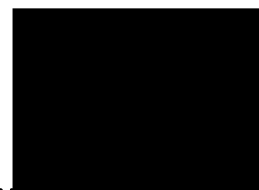
*Adresa prostoru*

Poř. číslo	Druh místnosti	Plocha užitk.	Plocha provoz.	Plocha ostatní
01	restaurace	42,64	42,64	-
02	kancelář	5,65	5,65	-
03	umývárna	3,08	-	3,08
04	WC	1,12	-	1,12
	Celkem	52,49	48,29	4,20

V Ostravě-Porubě, dne 29. 8. 2014



pronajímatel  
Ing. Petr Stachura  
místostarosta



nájemce  
Shkelzen Hajrullahu

Příloha č. 2 - Zálohy na služby poskytované s užíváním prostor

Shkelzen Hajrullahu, 742 81, Bravantice 264  
Název a adresa nájemce

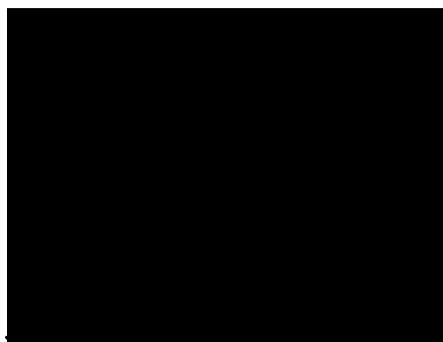
„Restaurační prostory“  
Druh provozovny

Ostrava-Poruba, Hlavní třída 867/34  
Adresa prostoru

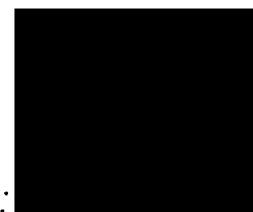
Poř. číslo	Druh Místností	Plocha užitk.	Plocha neotápěn.	Plocha otáp.	Koef.	Započ. podl. plocha ÚT
01	restaurace	42,64	-	42,64	1,4	59,696
02	kancelář	5,65	-	5,65	1,2	6,78
03	umývárna	3,08	3,08	-	0,35	1,078
04	WC	1,12	1,12	-	0,35	0,392
	Celkem	52,49	4,20	48,29		67,946
Záloha na dálkové vytápění ročně						23.352,-
Záloha na vodné a stočné ročně						31.500,-
<b>Ročně</b>						54.852,-
<b>Měsíčně</b>						4.571,-

Započitatelná plocha pro ÚT: 67,946 m<sup>2</sup>

29. 8. 2014



pronajímatel  
Ing. Petr Stachura  
místostarosta



nájemce  
Shkelzen Hajrullahu

**Dodatek č. 9**

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997, Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998, Dodatku č. 6 ze dne 21.11.2003, Dodatku č. 7 ze dne 29.4.2011 a Dodatku č. 8 ze dne 29.8.2014

**Pronajímatel:**

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba  
zastoupený starostou MOb Poruba Ing. Petrem Mihálíkem  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOb Poruba Petr Zábojník  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451, plátcem DPH  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
Číslo účtu: [REDAKCE]  
VS: [REDAKCE]

**Nájemce:**

Shkelzen Hajrullahu  
se sídlem 742 81, Bravantice 264  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl A, vložka 7975  
IČ: 62264141  
DIČ: CZ6403202850, plátce DPH  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
Číslo účtu: [REDAKCE]

se jako smluvní strany dohodly na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba číslo 451/RMOB1418/14 ze dne 7.5.2015 změnit Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 22.10.1992 ve znění Dodatku ze dne 25.11.1993, Dodatku č. 2 ze dne 15.9.1994, Dodatku č. 3 ze dne 26.8.1996, Dodatku č. 4 ze dne 22.1.1997, Dodatku č. 5 ze dne 25.5.1998, Dodatku č. 6 ze dne 21.11.2003, Dodatku č. 7 ze dne 29.4.2011 a Dodatku č. 8 ze dne 29.8.2014 takto:

Pronajímatel a nájemce se dohodli změnit nájemní smlouvu ze dne 22.10.1992 ve znění dodatků 1 – 8 tak, že od 1.6.2015 bude platit v tomto znění:

**I.  
Předmět nájmu**

- 1) Statutární město Ostrava-městský obvod Poruba je spoluvlastníkem bytového domu, jemuž byla na základě Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č. 15/99/Výst. ze dne 8.1.1999 odebrána čísla popisná 868, 869, 870, 871 a 872 a rovněž bylo bytovému domu na pozemcích parcelních čísel 1229, 1228, 1227, 1215, 1216, 1217, 1214, 1213, 1247, 1246 v katastrálním území Poruba přiděleno číslo popisné 867 a jednotlivým vchodům z Hlavní třídy čísla orientační 38, 36, 34, 32, 30, 28, dále vchodům z ulice Nálepka čísla orientační 30, 29 a 27, zapsaného na listu vlastnictví

číslo 1339, 4 a 123 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě. Na základě Dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0779/00 ze dne 3.12.2001 uzavřené mezi statutárním městem Ostrava-městským obvodem Poruba a předchůdcem RPG, Byty 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 vchody označené 867/34 a 867/28.

- 2) Statutární město Ostrava-městský obvod Poruba přenechal nájemci část prostor sloužících podnikání, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu (konkrétně ve vchodu 867/34). Část prostoru sloužícího podnikání (dále jen „prostor“) o celkové ploše 52,49 m<sup>2</sup> se sestává ze 4 místností, které jsou specifikovány v příloze č. 1. Specifikace místností, které jsou vytápěny, je uvedena v příloze č. 2. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- (3) Druhou část prostoru přenechal nájemci druhý spoluvlastník bytového domu č.p. 867, tj. RPG Byty, s.r.o.

## II.

### Doba trvání smlouvy

- 1) Nájemní vztah mezi smluvními stranami vznikl na základě nájemní smlouvy ze dne 22.10.1992 a je sjednán od 1.6.2015 na dobu neurčitou.
- 2) Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je v souladu s § 2310 občanského zákoníku tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3) Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Pokud tak neučiní, její právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 4) Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 5) Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 6) 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.

## III.

### Účel užívání

- 1) Nájemce bude pronajatý prostor užívat pro podnikatelskou činnost v oboru: „Hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin“.

- 2) Pronajímatel udělil nájemci souhlas s účelem užívání pronajatého prostoru, a to „restaurační prostory“.
- 3) Změnit účel užívání prostoru lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí o změně užívání, vydaného příslušným stavebním úřadem podle zvláštních předpisů.
- 4) Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajatého prostoru a budovy samé a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajatého prostoru podle této smlouvy.
- 5) Pronajatý prostor může nájemce užívat toliko v souladu s jeho stavebním určením vyplývajícím z Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č.j. 296/94/Výst. ze dne 15.8.1994. Je povinen dbát, aby pronajatý prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

#### **IV. Nájemné**

- 1) Nájemné se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran takto:

**153 792,- Kč ročně, tj. 12 816,- Kč měsíčně**

- 2) Nájemné se platí do 25. 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. Zálohy a úhrady za služby se platí spolu s nájemným.
- 3) Účastníci smlouvy se dohodli, že je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

#### **V. Služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru**

- 1) Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod a dodávku tepla.
- 2) Zálohy na služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru se po dohodě smluvních stran stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást a činí:

**celkem: 54 852,- Kč/rok, tj. 4 571,- Kč/měsíc**



- 3) V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy 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 záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.
- 4) Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. **4 571,- Kč**, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.
- 5) Pronajímatel vždy po skončení příslušného účetního období vyúčtuje nájemci náklady na každý jednotlivý druh služby hrazené zálohově. Toto vyúčtování pronajímatel provede podle nájemcem skutečně uhrazených záloh služeb a na základě faktur – daňových dokladů ročního, čtvrtletního či měsíčního vyúčtování služeb jejich dodavateli. Faktura – daňový doklad o vyúčtování služeb je splatný ve lhůtě 30 dnů ode dne vystavení, v této lhůtě uhradí nájemce pronajímateli případný nedoplatek z ceny služeb, anebo pronajímatel uhradí nájemci přeplatek na zálohách ceny služeb, převýší-li zálohy cenu spotřebovaných služeb.
- 6) Při vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním prostorů bude postupováno dle § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

## VI.

### Jistota

1. Nájemce složil při podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a úhrady jiných svých závazků v souvislosti s nájmem prostoru (dále jen jistota), ve výši **38 448,- Kč**, což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému z prostoru, ve prospěch držitele jistoty na účet vedený u [REDACTED] číslo účtu [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]
2. Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateli související s nájmem prostoru (na nájemném, na plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním prostoru, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), jistota poskytnutá nájemcem se o tuto dlužnou částku sníží. Současně vzniká nájemci povinnost jistotu do tří měsíců ode dne jejího snížení doplnit na původní úroveň. Pronajímatel je povinen nájemce o snížení jistoty písemně informovat.
3. Po skončení nájmu prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, příp. její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájmem vztahem), a to nejpozději do tří měsíců po ukončení nájmu prostoru. Jistota se vrací včetně úroků od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
4. 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 a jak byla zúčtována.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1) Nájemce je povinen :

- a) Řádně a včas zaplatit nájemné a platby za služby poskytované s nájmem.
- b) Užívat pronajatý prostor k dohodnutým účelům ve smyslu této smlouvy.
- c) Pečovat o pronajatý 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.
- d) Vlastním nákladem zajišťovat běžné opravy spojené s obvyklým užíváním prostoru, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- e) Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol, včetně případných odečtů měřidel.
- f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajatého prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- g) Dbát na to, aby užíváním pronajatého prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- h) Zabezpečit pronajatý prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém 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.
- i) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
- j) Zajistit vybavení pronajatého prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- k) Udržovat čistotu a pořádek před pronajatým prostorem a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.
- l) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.

- m) Dodržovat u namontovaných vodoměrů SV a TUV platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.

2) Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajatý prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Opatřit objekt, kde se nalézá pronajatý prostor, se souhlasem pronajímatele označením své firmy, loga, návěstím a podobnými znameními, které při skončení nájmu odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pronajímatel však může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

3) Pronajímatel je povinen:

- a) Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajatého prostoru dohodnutým způsobem.
- b) Zabezpečovat řádnou dodávku služeb spojených s užíváním daného prostoru.

## VIII.

### Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor do podnájmu.
- 2) Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajatého prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 3) Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajatého prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 4) Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést na vlastní náklady pronajatý prostor do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 5) Nájemce může podle § 2307 občanského zákoníku s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, na jiného. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

## IX.

### Smluvní pokuta

- 1) Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:
- a) nezaplatil-li nájemné a platby za služby poskytované s nájmem za dobu alespoň tři měsíců,
  - b) poškozuje-li pronajatý prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům objektu,

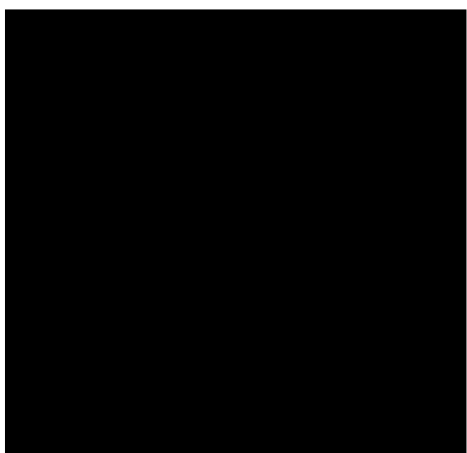
- d) užívá-li neoprávněně pronajatý prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 2) V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 3) V případě prodlení s placením služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru se nájemce zavazuje hradit pokutu na účet pronajímatele ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 4) Dostane-li se nájemce jako příjemce služeb poskytovaných s užíváním prostoru do prodlení, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 5) Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

## X.

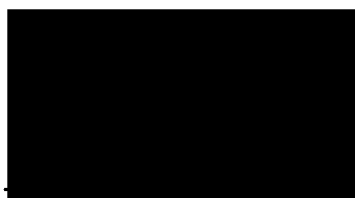
### Závěrečná ustanovení

- 1) Pokud není stanoveno jinak, platí pro užívání pronajatého prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 2) Případné změny a doplňky ustanovení smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 3) Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva, včetně veškerých příloh a dodatků, bude zveřejněna na internetových stránkách statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba (poruba.ostrava.cz), a to po dobu časově neomezenou.
- 4) Dodatek č. 9 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku č. 9 a byl podepsán na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyl ujednan v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 6) Dodatek č. 9 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.6.2015.
- 7) Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 342/RMOB1418/10 dne 19.3.2015 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba. O uzavření dodatku č. 9 rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 451/RMOB1418/14 ze dne 7.5.2015.

V Ostravě-Porubě dne: 29. 5. 2015



pronajímatel



nájemce

Příloha č.1 - přehled místností

Shkelzen Hajrullahu, 742 81, Bravantice 264

*Název a adresa nájemce:*

„Restaurační prostory“

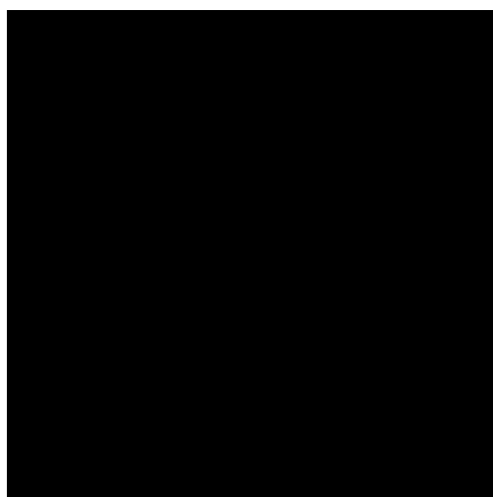
*Druh provozovny:*

Ostrava-Poruba, Hlavní třída 867/34

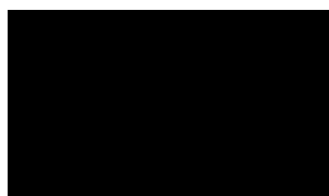
*Adresa prostoru:*

Poř. číslo	Druh místnosti	Plocha užitková (m <sup>2</sup> )	Plocha provoz.	Plocha ostatní
01	restaurace	42,64	42,64	-
02	kancelář	5,65	5,65	-
03	umývárna	3,08	-	3,08
04	WC	1,12	-	1,12
celkem		52,49	48,29	4,20

V Ostravě-Porubě, dne : 29. 5. 2015



pronajímatel



nájemce

Příloha č. 2 - Zálohy na služby poskytované s užíváním prostor

Shkelzen Hajrullahu, 742 81, Bravantice 264

Název a adresa nájemce:

„Restaurační prostory“

Druh provozovny:

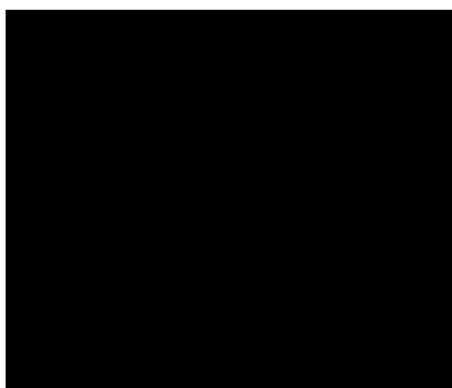
Ostrava-Poruba, Hlavní třída 867/34

Adresa prostoru:

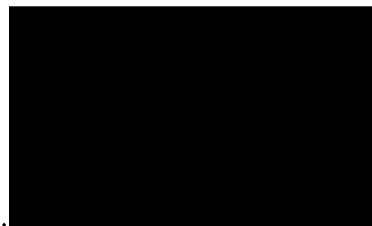
Poř. číslo	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Započ. podl. plocha ÚT
01.	restaurace	42,64	42,64	-	1,4	59,696
02.	kancelář	5,65	5,65	-	1,2	6,78
03.	umývárna	3,08	-	3,08	0,35	1,078
04.	WC	1,12	-	1,12	0,35	0,392
Celkem		52,49	48,29	4,20		67,946
Záloha na dálkové vytápění ročně						23 352,-
Záloha na vodné a stočné ročně						31 500,-
<b>měsíčně</b>						4 571,-
<b>ročně</b>						54 852,-

Započitatelná plocha pro ÚT: 67,946 m<sup>2</sup>

V Ostravě-Porubě, dne: 29.5.2015



pronajímatel



nájemce