

Nájemní smlouva

č. 2005/01/03/0448

uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků mezi těmito smluvními stranami.

Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 28/55
zastoupený panem Miroslavem Novákem, starostou
k podpisu zmocněna Ing. Simona Piperková, místostarostka
zastupováním Statutárního města Ostravy-Městského obvodu Poruba ve vztahu
k nebytovým prostorům pověřen Ing. Petr Solanský,
vedoucí odboru ekonomického a majetku
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: [REDAKCE]
č.úctu: [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel)

a

Lucie Kazíková,

bytem [REDAKCE]
IČ: 692 22 517
Bankovní spojení [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

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 Nálepkoва čísla orientační 30, 29, 27, zapsaného na listu vlastnictví číslo 3964 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště 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 uvedené nemovitosti, a to vchody označené 34/867a 28/867. Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 2705/63 ze dne 30.6.2005 nebytový prostor, který se nachází v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu (vchod 28/867). Nebytový prostor o celkové podlahové ploše 141,24 m² sestává z 5 místností, které jsou

specifikovány v příloze č. 1. Specifikace místností, které jsou vytápěny je uvedena v příloze č. 2. Obě tyto přílohy jsou nedílnou součástí této nájemné smlouvy.

II.

Doba trvání smlouvy

- (1) Tato smlouva se na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 2705/63 ze dne 30.6.2005 sjednává s účinností od 15.7.2005 na dobu neurčitou.
- (2) Smlouva se může ukončit dohodou zúčastněných stran nebo písemnou výpovědí ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb.o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a doplňků. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

III.

Účel užívání

- (1) Stávající účel užívání daného nebytového prostoru - solární studium, masáže, kosmetika a doplňkové služby.
- (2) Pronajímatel udělil nájemci souhlas ke změně účelu užívání nebytového prostoru na „**restaurační zařízení**“, a to usnesením RMOB Poruba č. 2705/63 ze dne 30.6.2005.
- (3) Po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí dojde ke změně stávajícího účelu užívání daného nebytového prostoru na nový účel užívání – restaurační zařízení.
- (4) Změnit účel užívání lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
- (5) Nájemce se seznámil s technickým stavem nebytových prostor, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.

IV.

Stanovení výše nájemného

- (1) Výše nájemného se usnesením Rady městského obvodu Poruba č. 2705/63 ze dne 30.6.2005 sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran k datu uzavření smlouvy takto :

Celková výše nájemného za nebytový prostor činí :

celková plocha: 141,24 m² 2 000,-Kč/m²/rok

Celková výše nájemného za bytový prostor činí:

282 480,- Kč/rok; 23.540,- 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 Statutárního města Ostravy – Městského obvodu Poruba schválených usnesením RMOB Poruba č. 834/20 ze dne 25.8.2003 v platném znění koeficientem, který vyjadřuje průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předcházejícím roce, bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději 30 dnů před nabytím účinnosti.

V.

Stanovení výše záloh za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

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

24.000,-- Kč/rok t.j. **2.000,-Kč/měsíc**

- (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.

VI.

Platební podmínky

- (1) Nájemné včetně zálohových plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve smyslu této smlouvy 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, t.j. 23 540,-Kč, VS [REDACTED]

- zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, t.j. 2.000,- Kč, VS [REDACTED]

vše na účet pronajímatele č.ú. [REDACTED]

- (2) V případě změny účtu je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost písemně sdělit pronajímateli.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Nájemce je povinen :

a) Řádně a včas platit sjednané nájemné včetně plateb za služby spojené s užíváním nebytového prostoru.

- b) Užívat nebytový prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- c) Pečovat o pronajatý nebytový prostor, 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 zaměstnancům pronajímatele na jejich písemnou žádost přístup do pronajatého 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 nebytového prostoru a jeho předání odpovědnému zástupci pronajímatele protokolárně.
- g) Dbát na to, aby užíváním nebytového prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- h) Zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména zákona č. 133/1985 Sb. Ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb. a vyhlášky č. 37/1986 Sb.
- i) 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.
- j) Zajistit vybavení pronajatého nebytového prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- k) Udržovat čistotu, pořádek a schůdnost chodníku před pronajatým nebytovým prostorem 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 nepřípustné.
- m) V případě změny statutárního orgánu společnosti, změny sídla společnosti nebo jiných změn týkajících se identifikace společnosti neprodleně tuto skutečnost písemně sdělit pronajímateli.
- n) 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 dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožní pronajímateli odečít stavů těchto podružných vodoměrů.

(2) Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajatý nebytový prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodů při zachování smluvené výpovědní lhůty.

(3) Pronajímatel je povinen:

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

VIII.

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 a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- (3) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel dává souhlas k provedení stavebních prací a změn nebytového prostoru podle stavebního povolení, stavební dokumentace a projektu. Pronajímatel dává výslovný souhlas ke změně účelu užívání nebytového prostoru na provozování restauračního zařízení.
- (4) Nájemce se oproti souhlasu pronajímatele zavazuje, že bude provádět stavební práce a změny nebytového prostoru jen v rozsahu povolení, který jí pronajímatel dává.
- (5) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel dává shora uvedený souhlas bez závazku hradit vložené investice, jak v průběhu nájemního poměru, tak po jeho skončení.
- (6) Mezi pronajímatelem a nájemcem byla uzavřena podle ust. § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmu dohoda o odepisování technického zhodnocení v následujícím znění:
 - a) Dle dohody nájemce zařídí technické zhodnocení do odpisové skupiny podle věci hlavní a bude provádět odepisování technického zhodnocení, provedeného dle stavebního povolení, stavební dokumentace a projektu a může je uplatňovat do daňových výdajů.
 - b) Po skončení nájemního poměru je nájemce povinen uvést nebytový prostor do původního stavu pouze u těch změn, které provedl bez souhlasu pronajímatele.
 - c) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci odprodat technické zhodnocení novému nájemci (provést finanční vyrovnání) dle výběru pronajímatele. Odkoupí-li nový nájemce technické zhodnocení, které je součástí nebytového prostoru jako věci hlavní, umožní pronajímatel novému nájemci pokračovat v odpisu technického zhodnocení podle ust. § 28 odst. 3 ZDP.III. Součástí tohoto dodatku je dohoda pronajímatele a nájemce podle ust. § 28 odst. 3 ZDP o odepisování technického zhodnocení.
- (7) 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.

IX.

Smluvní pokuta

- (1) V případě prodlení s placením nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje hradit smluvní pokutu na účet pronajímatele ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- (2) Smluvní pokuta, na níž vznikne pronajímateli nárok v období příslušného kalendářního roku, je splatná vždy do 31. prosince tohoto kalendářního roku.

X.

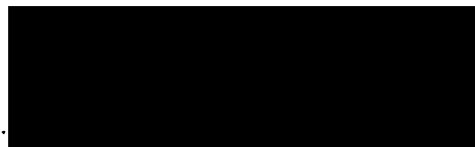
Závěrečná ustanovení

- (1) Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a tři vyhotovení pronajímatel.
- (2) Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran, vzájemně odsouhlasenými písemnými dodatky.
- (3) Smlouva nabývá účinnosti dnem 15.7.2005.
- (4) Potvrzuje se, že záměr Statutárního města Ostravy-Městského obvodu Poruba pronajmout nebytový prostor v Ostravě-Porubě, Hlavní třída 28/867 byl zveřejněn v době od 23.2.2005 do 29.3.2005, od 30.3.2005 do 2.5.2005, od 4.5.2005 do 6.6.2005, od 10.6.2005 do 27.6.2005 na úředních deskách Úřadu městského obvodu Poruba. O nájmu předmětu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 2705/63 ze dne 30.6.2005.

V Ostravě-Porubě 18.7.2005



pronajímatel



nájemce

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě - Přehled místností a prostor

název a adresa nájemce: Lucie Kazíková, bytem [redacted]
IČ: 692 22 517

Druh provozovny: restaurační zařízení

Adresa nebytového prostoru: Ostrava-Poruba, Hlavní třída 28/867

Poř. číslo	Druh místnosti	Plocha užitková	Sazba Kč	Částka Kč
1.	solární studio	96,12	2 000,-	192 240,-
2.	sklad	11,76	2 000,-	23 520,-
3.	chodba	16,32	2 000,-	32 640,-
4.	umývárna	6,21	2 000,-	12 420,-
5.	WC	1,53	2 000,-	3 060,-
	výlohy	9,30	2 000,-	18 600,-
Celkem		141,24		282 480,-
Nájem:				
ročně:				282 480,-
Měsíčně				23 540,-

V Ostravě-Porubě 18.7. 2005

[redacted]

pronajímatel

[redacted]

nájemce

Příloha č.2 k nájemní smlouvě - zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

název a adresa nájemce: Lucie Kazíková, bytem [redacted]
IČ: 692 22 517

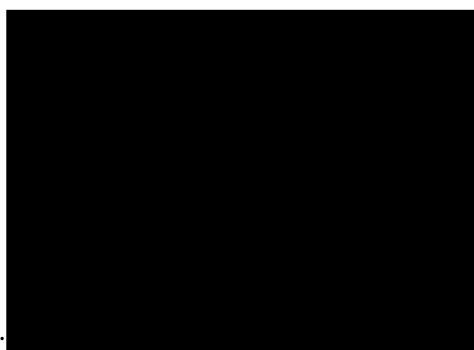
Druh provozovny: restaurační zařízení

Adresa nebytového prostoru: Ostrava-Poruba, Hlavní třída 28/867

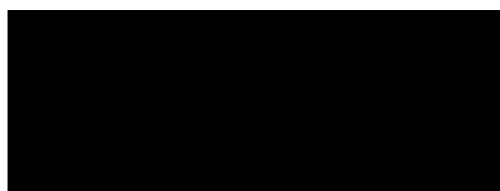
Poř. číslo	Druh místností	Plocha užitek.	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Přepeč. otápění
1.	solární studio	96,12	96,12	-	1,2	115,34
2.	sklad	11,76	11,76	-	1,2	14,112
3.	chodba	16,32	16,32	-	1,2	19,584
4.	umývárna	6,21	6,21	-	1,2	7,452
5.	WC	1,53	-	1,53	0,35	0,536
	výlohy	9,30	9,30	-	1,2	11,16
Celkem		141,24	139,71	1,53		168,184
Záloha na teplou vodu ročně						8.400,-
Záloha na dálkové vytápění ročně						12.000,-
Záloha na vodné a stočné ročně						3.600,-
ročně						24.000,-
měsíčně						2.000,-

Přečet ZPP při různých výškách stropů v ZUJ
přečtená plocha x výška stropu NP/výška stropu převládající v ZUJ
 $168,188 \times (3,6:2,65) = 230,0033 = 228,48 \text{ m}^2 \text{ ZPP}$
ZPP-započitatelná podlahová plocha
NP -nebytový prostor
ZUJ-zúčtovací jednotka

V Ostravě-Porubě 18.7. 2005



pronajímatel



nájemce

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě č. 2005/01/03/0448 uzavřené dne 18.7.2005 mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Lucie Kazíková, bytem [REDAKCE], IČ:69222517 ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků.

Dohodou smluvních stran se mění následující články nájemní smlouvy č. 2005/01/03/0448 ze dne 18.7.2005 takto:

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 28/55

zastoupený panem Miroslavem Novákem, starostou

k podpisu zmocněna Ing. Simona Piperková, místostarostka

zastupováním Statutárního města Ostravy-Městského obvodu Poruba ve vztahu

k nebytovým prostorům pověřen Ing. Petr Solanský,

vedoucí odboru ekonomického a majetku

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: [REDAKCE]

č.účtu: [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel)

a

Lucie Kazíková,

bytem [REDAKCE]

IČ: 692 22 517

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen nájemce)

Článek 1.

Článek IV. nájemní smlouvy se doplňuje o odstavec (3) a to takto:

Stanovení výše nájemného

(3) Výše nájemného se usnesením Rady městského obvodu Poruba č. 2761/66 ze dne 11.8.2005 sjednává po dobu maximálně 3 měsíců, tj. od 15.7.2005 do 15.10.2005 a to ve výši:

11 770,- Kč/měsíc

Článek 2.

- (1) Ostatní články nájemní smlouvy č. 2005/01/03/0448 uzavřené dne 18.7.2005 zůstávají nezměněny.
- (2) Dodatek č. 1 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 č. 1 nabývá účinnosti dnem 15.7.2005.

V Ostravě-Porubě, *14. 9. 2005*

...
pronajímatel

nájemce

Dodatek č. 2

k nájemní smlouvě č. 2005/01/03/0448 uzavřené dne 18.7.2005 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14.9.2005 mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava-Městským obvodem Poruba a nájemcem Lucie Kazíková, bytem [REDACTED] IČ:69222517 ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků.

Dohodou smluvních stran se mění následující články nájemní smlouvy č. 2005/01/03/0448 ze dne 18.7.2005 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14.9.2005 takto:

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba

se sídlem v Ostravě - Porubě, Klimkovická 28/55
zastoupený panem Miroslavem Novákem, starostou
k podpisu zmocněna Ing. Simona Piperková, místostarostka
zastupováním Statutárního města Ostravy-Městského obvodu Poruba ve vztahu
k nebytovým prostorům pověřen Ing. Petr Solanský,
vedoucí odboru ekonomického a majetku
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: [REDACTED]
č.účtu: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

Lucie Kazíková,

bytem v [REDACTED]
IČ: 692 22 517
č. účtu: [REDACTED] ✓ [REDACTED]

(dále jen nájemce)

Článek 1.

Článek IV. nájemní smlouvy se doplňuje o odstavec (4) a to takto:

Stanovení výše nájemného

(3) Výše nájemného se v souladu s usnesením Rady městského obvodu Poruba č. 3085/75 ze dne 15.12.2005 sjednává po dobu maximálně 3 měsíců, tj. od 1.12.2005 do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejpozději do 28.2.2006 a to ve výši:

450,- Kč/m²/rok

Celková výše nájemného za nebytový prostor činí:

63 558,- Kč/rok

5 297,-Kč/měsíc

Článek 2.

- (1) Ostatní články nájemní smlouvy č. 2005/01/03/0448 uzavřené dne 18.7.2005 zůstávají nezměněny.
- (2) Dodatek č. 2 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 č. 2 nabývá účinnosti dnem 1.12.2005.

V Ostravě-Porubě, *9.1.2006*

pronajímatel

nájemce

Dodatek č. 3

k Nájemní smlouvě č. 2005/01/03/0448 ze dne 18.7.2005 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.9.2005 a Dodatku č. 2 ze dne 9.1.2006

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:

Lucie Kazíková
se sídlem Schovaná 2238/1, 708 00, Ostrava-Poruba
IČ: 692222517
DIČ: CZ7951195549, plátcem 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 Nájemní smlouvu č. 2005/01/03/0448 ze dne 18.7.2005 ve znění dodatků č. 1 a 2 tímto dodatkem č. 3 tak, že se stávající znění nájemní smlouvy ve znění dodatků č. 1 a 2 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 Nálepky 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 na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 2705/63 ze dne 30.6.2005 prostor sloužící podnikání (dále jen „prostor“), který se nachází v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu (konkrétně ve vchodu 867/28). Prostor sloužící podnikání (dále jen „prostor“) o celkové ploše 141/24 m² je specifikován v příloze č. 1. Specifikace místností, které jsou vytápěny je uvedena v příloze č. 2. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

II. Doba trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva je sjednána na dobu neurčitou.
- 2) Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní lhůta je v souladu s § 2312 občanského zákoníku šestiměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Jestliže má účastník k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.
- 3) Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem účastník nemohl předpokládat, že druhý účastník nájem vypoví, je výpovědní doba šestiměsíční.
- 4) Vypovídající 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.
- 5) Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

- 6) Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 7) 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 oborech:
„Hostinská činnost; Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin“.
- 2) Pronajímatel udělil nájemci souhlas s účelem užívání pronajatého prostoru, a to „restaurační zařízení“.
- 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 Kolaudačního rozhodnutí č. 630/06/výst. ze dne 11.9.2006. 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:
329.604,-Kč ročně, tj. 27.467,-Kč měsíčně
- 2) Nájemné se platí do **29.** 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, dodávku tepla a teplé užitkové vody.
- (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: 120.960,-Kč/rok; 10.080,- 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 **29.** dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. **10.080,-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, převyší-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 stran1) 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 nepřipustné 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.

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 poskytovaných s užíváním 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.

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 tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Část II.

1. Dodatek č. 3 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
2. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku č. 3 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.
3. Dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.9.2014.
4. O uzavření dodatku č. 3 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
Lucie Kazíková

Příloha č.1 - přehled místností

Lucie Kazíková, Schovaná 2238/1, 708 00, Ostrava-Poruba

Název a adresa nájemce:

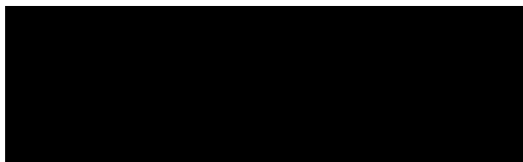
Restaurační zařízení

Druh provozovny:

Ostrava-Poruba, Hlavní třída 867/28

Adresa prostoru:

Poř. číslo	Druh místnosti	Plocha užitková (m ²)
1.	restaurace	96,12
2.	sklad	11,76
3.	chodba	16,32
4.	sociální zařízení	6,21
5.	WC	1,53
	Výlohy	9,30
Celkem		141,24

V Ostravě-Porubě, dne 29. 8. 2014

pronajímatel
Ing. Petr Stachura
místostarosta



nájemce
Lucie Kazíková

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

Lucie Kazíková, Schovaná 2238/1, 708 00, Ostrava-Poruba

Název a adresa nájemce:

Restaurační zařízení

Druh provozovny:

Ostrava-Poruba, Hlavní třída 867/28

Adresa prostoru:

Poř. číslo	Druh místností	Plocha užitk.	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Přepoč. otápění
1.	restaurace	96,12	96,12	-	1,2	115,34
2.	sklad	11,76	11,76	-	1,2	14,112
3.	chodba	16,32	16,32	-	1,2	19,584
4.	umývárna	6,21	6,21	-	1,2	7,452
5.	WC	1,53	-	1,53	0,35	0,536
	výlohy	9,30	9,30	-	1,2	11,16
Celkem		141,24	139,71	1,53		168,184
Záloha na teplou vodu měsíčně						2.300,-
Záloha na dálkové vytápění měsíčně						4.880,-
Záloha na vodné a stočné měsíčně						2.900,-
ročně						120.960,-
měsíčně						10.080,-

Započitatelná plocha pro ÚT: 168,184 m²Započitatelná plocha pro TUV: 67,50 m²

V Ostravě-Porubě, dne 29. 8. 2014



pronajímatel
Ing. Petr Stachura
místostarosta



nájemce
Lucie Kazíková

Dodatek č. 4

k Nájemní smlouvě č. 2005/01/03/0448 ze dne 18.7.2005 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.9.2005, Dodatku č. 2 ze dne 9.1.2006 a Dodatku č. 3 ze dne 29.08.2014

Pronajímatel:

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

Nájemce:

Lucie Kazíková
se sídlem Schovaná 2238/1, 708 00, Ostrava-Poruba
IČ: 692222517
DIČ: CZ7951195549, plátcem DPH
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]

se jako smluvní strany dohodly na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba číslo 110/RMOB1418/3 ze dne 16.12.2014 změnit Nájemní smlouvu č. 2005/01/03/0448 ze dne 18.7.2005 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.9.2005, Dodatku č. 2 ze dne 9.1.2006 a Dodatku č. 3 ze dne 29.08.2014 takto:

Článek 1.

Článek II. smlouvy odst. 2 se mění následujícím zněním, odst. 3 je vypuštěn a odst. 4, 5, 6, 7 jsou přečíslovány:

- 2) Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3) Vypovídající 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 vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající

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.

Článek 2.

- 1) Dodatek č. 4 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem dodatku č. 4 a byl podepsán na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyl ujednán v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 3) Dodatek č. 4 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.02.2015.
- 4) O uzavření dodatku č. 4 rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 110/RMOB1418/3 bod 4) ze dne 16.12.2014.

V Ostravě-Porubě dne: **26-01-2015**



pronajímatel
Petr Zábajník
místostarosta



nájemce
Lucie Kazíková