

Statutární město Ostrava – Městský obvod Ostrava-Jih		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
15	804	H50
rok	poř. číslo	zkr. odb.

## N Á J E M N Í S M L O U V A č. 8/033/06/15

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### Pronajímatel:

Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih, se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451 (vlastník domu)  
zastoupený pověřeným správcem  
Majetkovou správou Ostrava-Jih, příspěvková organizace  
se sídlem Provaznická 1244/62, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, IČ: 66739331  
bankovní spojení Komerční banka a.s. Ostrava, č. ú.: 19-9923050277/0100

a

### Nájemce:

Bc. Lucie Nováková, nar. 30.01.1983  
Na Návsí 443/134, 747 14 Ludgeřovice  
IČ: 87337487  
(dále jen nájemce)

uzavírají smlouvu podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník)  
o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

## I. Předmět smlouvy

1.1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. st. 2070 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - bytový dům č.p. 1710 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, zapsaná na listu vlastnictví č. 3152, na ul. Čujkovova č.or. 11 v Ostravě-Zábřehu, která je na základě OZV č. 14/2013 Statut města Ostravy svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih.

1.2. O pronájmu prostoru sloužícího podnikání v bytovém domě č. pop. 1710 na ulici Čujkovova č. or. 11 v Ostravě-Zábřehu o velikosti 104,28 m<sup>2</sup> za účelem provozování cukrárny a pizzerie s účinností od 01.07.2015 na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 1.300 Kč/m<sup>2</sup>/rok paní Bc. Lucii Novákové, IČ: 87337487 rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 18.06.2015 pod č. usn. 0972/25.

1.3. Záměr na pronájem prostoru sloužícího podnikání byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele v době od 26.05.2015 do 11.06.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 12.02.2015 pod č. usnesení 0311/8.

## II. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 1710 na ul. Čujkovova č. or. 11 v Ostravě -Zábřehu o velikosti 104,28 m<sup>2</sup> za účelem provozování cukrárny a pizzerie.

2.2. Rozpis konkrétních pronajatých místností vč. rozsahu vybavení a zařízení tohoto prostoru je uveden v „Záznamu o preventivní prohlídce prostoru (předání – převzetí prostoru)“, a ve „Výpočtovém listu“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy o nájmu.

2.3. Prostor je nájemci pronajat za účelem užívání jako cukrárna a pizzerie a nájemce je oprávněn užívat

prostor sloužící podnikání v souladu s jeho určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

2.4. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatého prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi z nájmu.

### III. Doba trvání nájmu

3.1. Nájem předmětného prostoru specifikovaného v čl. I této smlouvy sjednaný na dobu neurčitou lze skončit:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- písemnou výpovědí nájemce
- písemnou výpovědí pronajímatele

kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.

3.2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažných způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.

3.3. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. 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.

3.4. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované vypovězeným nájemcem.

3.5. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

### IV. Nájemné

4.1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 0972/25 ze dne 18.06.2015 ve výši 1.300 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celková částka za nájemné za pronájem prostor činí ročně 135.564 Kč, tj. měsíční nájemné činí 11.297 Kč.

4.2. Měsíční nájemné je splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí na účet statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-9923050277/0100, variabilní symbol 1710801001. Nezaplatí-li nájemce nájemné do doby jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený právním předpisem.

4.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit s účinností od 1.7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 30.6. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvyšováno. Pronajímatel je takto

oprávněn dle výslovné dohody s nájemcem nájemné jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.

## V. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

5.2. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

5.3. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.

5.4. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám.

1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5.5. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.

5.6. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:

- a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatém prostoru,
- b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
- c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.

5.7. Nájemce je povinen strpět úpravu prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.

5.8. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.

5.9. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, plynoinstalace a hasicích přístrojů v souladu s platnými normami. Revize hromosvodů bude zajišťovat pronajímatel. Nájemce bude zároveň zajišťovat porevizní opravy, a to v rozsahu drobné údržby. Zjištěné závady nad rámec drobné údržby je nájemce povinen neprodleně nahlásit pověřenému správci domovního a bytového fondu. Nájemce bude pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav pověřenému správci domovního a bytového fondu.

5.10. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

5.11. V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č. 5/2008 a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:

- a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
- b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
- c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.

5.12. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.

5.13. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.14. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Záznamu o preventivní prohlídce prostoru (předání-převzetí prostoru)“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání.

5.15. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící k podnikání, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to vlastním nákladem.

5.16. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

## VI. Závěrečná ustanovení

6.1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

B. H.

6.2. Neplatnost či neúčinnost kterékoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.

6.3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

6.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.07.2015 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

6.5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a dva pronajímatel.

6.6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

6.7. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy, včetně všech případných osobních údajů ve smlouvě uvedených na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih <http://www.ovajih.cz> nebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Webové stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne 30-06-2015

V Ostravě dne 01-07-2015



.....  
podpis pronajímatele



.....  
podpis nájemce

MAJETKOVÁ SPRÁVA  
OSTRAVA-JIH  
Provažnická 62 [22]  
700 30 Ostrava-Hrabůvka  
předpis nájemného



**SSB****Výpočtový list**úhrady za užívání nebytových prostor č. 801  
Čujkovova 1710/11, Ostrava

Platný od: 01.07.2015

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory nebytový prostor

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 2 Plocha m2: celková započitatelná otápěná  
104.28 104.28 0.00

Nájemce objektu: 00-03-1710 -801-01

Nováková Lucie, Bc.

Čujkovova 1710/11

700 30 Ostrava

(IČ 87337487 )

Vlastník objektu:

Statutární město Ostrava, O-Jih

Provaznická 1244/62

700 30 Ostrava - Hrabůvka

(IČ 00845451 )

č.ú. 19-9923050277/0100

Složka

Úhrada

N Nájem nebyt

11297.00 Kč

Celkem za nájem

11297.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**1710801001****Celkem k úhradě měsíčně****11297.00 Kč**

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

## Plochy místností

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 Cukrárna	61.40 m2	61.40 m2	1300.00 Kč/m2/rok	6651.66 Kč
02 Sklad	7.30 m2	7.30 m2	1300.00 Kč/m2/rok	790.83 Kč
03 Přípravna	13.40 m2	13.40 m2	1300.00 Kč/m2/rok	1451.67 Kč
04 Sociální zařízení	20.70 m2	20.70 m2	1300.00 Kč/m2/rok	2242.50 Kč
05 Sklad	1.48 m2	1.48 m2	1300.00 Kč/m2/rok	160.33 Kč

Nájemné za plochu celkem: 11296.99 Kč

## Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Rodné číslo	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.			

.....  
vystavil.....  
převzal

MAJETKOVÁ SPRÁVA  
OSTRAVA-JIH [22]  
Provaznická 62  
700 30 Ostrava-Hrabůvka  
předpis nájemného