



Město Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

1995/05/521/Do/D9

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(Dodatek č. 9 - úplné znění nájemní smlouvy č. 521 ze dne 15.12.1995 včetně všech platných dodatků a změn)

Smluvní strany:

1. Město Třinec

Adresa: Městský úřad Třinec
ul. Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
Zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, starostka města
IČ: 002 97 313
DIČ: CZ00297313, pronajímatel je plátcem DPH
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek-Místek,
pobočka Třinec, č. ú. [REDACTED]

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. Jméno a příjmení:

Jarmila SOBKOVÁ

Narozena:

[REDACTED]

Místem podnikání:

1. máje čp. 462, 739 61 Třinec

IČ:

658 76 822

Živnostenský list:

č. j. 98/03/6787/R/128 ze dne 02.02.1998

jako **nájemce** na straně druhé.



Tímto úplným zněním nájemní smlouvy obsahujícím ustanovení všech platných uzavřených dodatků se mění a nahrazuje původní znění nájemní smlouvy č. 521 ze dne 15.12.1995, ve znění všech pozdějších dodatků.

P r e a m b u l e

Město Třinec uzavřelo dne 15.12.1995 nájemní smlouvu č. 521 s Cestovní kanceláří HANKA, rekreace pro děti, zastoupenou paní Hankou Engelovou, místem podnikání Bendova čp. 1123, Praha 6 – Řepy II, IČ 408 18 306, DIČ CZ5657070171, za účelem zřízení a provozování cestovní kanceláře v nebytových prostorech umístěných v 1. podzemním podlaží objektu čp. 462 na ul. 1. máje v Třinci.

Ke stávající nájemní smlouvě bylo dosud vyhotoveno osm dodatků. Dodatek č. 1 k předmětné smlouvě reagoval na změnu výše nájemného v souvislosti se schválenými „zásadami“ města pro výpočet nájemného.

Dne 30.12.1996 byla uzavřena Smlouva o postoupení práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu nebytových prostor v objektu čp. 462 na ul. 1. máje v Třinci, uzavřené mezi městem Třinec jako pronajímatelem, Cestovní kanceláří HANKA, rekreaci pro děti, jako dosavadním nájemcem a paní Jarmilou Sobkovou jako novým nájemcem. V návaznosti na tuto skutečnost byl ke stávající nájemní smlouvě vyhotoven dodatek č. 2, kdy se ode dne 01.01.1997 stala partnerem města paní Jarmila Sobková, místem podnikání na ul. 1. máje čp. 462, Třinec, IČ 658 76 822.

V souvislosti s novým „Ceníkem“ byla prostřednictvím dodatku č. 3 upravena výše nájemného a mimo jiné byly také upraveny výpovědní podmínky. Dodatek č. 4 řešil rozšíření stávajícího předmětu nájmu a související výši nájemného. Dodatkem č. 5 v závislosti na novém „Ceníku“ došlo k úpravě výše nájmu, a dále k úpravě výpovědních podmínek.

Dodatek č. 6 promítl do smluvního vztahu rozšíření účelu užívání o prodej drogistického zboží a pro přehlednost a lepší čitelnost smlouvy představoval tento úplné znění nájemní smlouvy, včetně všech dosud vyhotovených dodatků k ní. Dodatek č. 7 upravil výši nájemného za předmět nájmu v souvislosti s přijetím nového „Ceníku“. Skutečnost, že se město Třinec stalo plátcem DPH, pronikla do smluvního vztahu prostřednictvím dodatku č. 8.

Úplné znění stávající nájemní smlouvy je vyhotoveno v souvislosti s úpravou legislativy - zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, účinnými ode dne 01.01.2014 a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., končících svou účinností dnem 31.12.2013.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. 865 v k. ú. a obci Třinec, jehož součástí je objekt čp. 462 na ul. 1. máje v Třinci, mimo jiné s prostory sloužícími podnikání.
2. Správu předmětu nájmu vykonává město Třinec, odbor správy majetku města.



Adresa:

Městský úřad v Třinci
Odbor správy majetku města
Ul. Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
Číslo účtu: 19 56 113002070100
Variabilní symbol: (VS) 1046220101
Konstantní symbol: (KS) 0308

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v souhrnné výměře 50,87 m² v 1. podzemním podlaží objektu čp 462 na ul. 1. máje v Třinci, dle stavebního pasportu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1, z toho:

místnost č. 01 ve výměře	18,91 m ²	-	kancelář
místnost č. 02 ve výměře	12,60 m ²	-	sklad
místnost č. 03 ve výměře	9,27 m ²	-	sklad
místnost č. 04 ve výměře	7,26 m ²	-	sklad
místnost č. 10 ve výměře	1,08 m ²	-	sociální zařízení
místnost ve výměře	1,75 m ²	-	chodbička k WC

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání předmět nájmu popsaný v tomto článku a nájemce předmět nájmu do svého užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy se dává nájemci do užívání za účelem **provozování cestovní kanceláře a prodeje drogistického zboží.**

Nájemce je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona nezapsanou v obchodním rejstříku; živnost - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, činnost – zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití výše uvedeného předmětu nájmu pro jiné účely, než je uvedeno v této nájemní smlouvě, je možné **jen** s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě písemného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.



III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 15.01.1996.

IV. Cena nájmu

1. Předmět nájmu je v souhrnné výměře **50,87 m²** v 1. podzemním podlaží objektu čp. 462 na ul. 1. máje v Třinci. Nájemné je stanoveno dle „Ceníku“, a to:

místnosti č. 01, 10 a chodbička k WC za 400 Kč/m²/rok

místnosti č. 02, 03 a 04 za 350 Kč/m²/rok

29,13 m² * 350 Kč = 10.196 Kč/rok

21,74 m² * 400 Kč = 8.696 Kč/rok

10.196 Kč + 8.696 Kč + 1.454 Kč (*inlace za předch. období*) = 20.346 Kč/rok

Nájemné je stanoveno ve výši 20.346 Kč/rok.

Úhrada za zařizovací předměty je stanovena ve výši 951 Kč ročně.

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši **5.040 Kč/rok**, tj. 420 Kč/měsíc, z toho:

- za dodávku el. energie 400 Kč/měsíc
- za dodávku studené vody 20 Kč/měsíc

Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04. následujícího kalendářního roku. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zák. č. 67/2013 Sb. Způsob vyúčtování služeb tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy. Finanční vyrovnání závazků (přeplatek/nedoplatek) provedou pronajímatel i nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. kalendářního roku. Pronajímatel má právo výši záloh upravit v návaznosti na změnu ceny stanovenou jednotlivými dodavateli poskytovaných služeb nebo v návaznosti na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období, o čemž bude nájemce písemně informován a obdrží od pronajímatele aktuální platební kalendář.

2. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu nájemního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadě.
3. **Nájemce je povinen ode dne 01.01.2014 hradit** nájemné a zálohy za poskytované služby prostřednictvím měsíčních splátek, a to vždy do posledního dne příslušného měsíce za daný kalendářní měsíc v roce, dle platebního kalendáře (*viz příloha č. 5*) na účet pronajímatele uvedený v této nájemní smlouvě nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Třinec. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce vždy aktuální „platební kalendář“.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. Toto zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální platební kalendář.



5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. V případě prodlení nájemce s úhradami za plnění s nájmem spojená po dobu delší než 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit poplatek z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Poplatek, případně úrok z prodlení je počítán od 1. dne měsíce následujícího po datu splatnosti.
6. Smluvní strany se dohodly na **smluvní pokutě ve výši 25 % z ročního nájemného**, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, jestliže nesplní některou z podmínek uvedených v této nájemní smlouvě, vyjma řádného hrazení nájemného a úhrad za plnění spojených s nájmem. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody, včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty. Tato pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy byla u subjektu stíženého touto sankcí písemně uplatněna pronajímatelem.
7. Budou-li v předmětu nájmu umístěny pronajímatelem předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohříváč, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení v předmětu nájmu. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. Zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky objektu a jeho společných prostorů (hromosvodu, plynového zařízení, elektroinstalace) v němž se nachází předmět nájmu, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, včetně všech platných příslušných revizních zpráv tak, aby mohl předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro který byl dán do pronájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného předmětu nájmu a vnitřního vybavení.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad aj.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání, ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedené prohlídce bude sepsán zápis.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.



2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení) na své náklady. V případě ukončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu nájmu viz příloha č. 4.
4. Nájemce je povinen **bezodkladně nahlásit** pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli potřebu nutné opravy a pronajímatel tuto bez zbytečného odkladu neodstraní, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, případně může nájemce tuto opravu provést také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li oprava zásadním způsobem užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na prominutí nájemného.

Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Bude-li oprava trvat nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude tato oprava ztěžovat užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

5. Nájemce je povinen uzavřít s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem, např. odvoz odpadu, poskytování internetu aj.
6. Nájemce **je zodpovědný** za stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí.

Nájemce plně zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).

7. Nájemce je povinen ohlásit případnou změnu účelu užívání předmětu nájmu, předem odsouhlasenou pronajímatelem, na odbor stavebního řádu a územního plánování Městského úřadu v Třinci a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti.

Nájemce **není oprávněn** změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.

8. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo **s předcházejícím písemným souhlasem pronajímatele**, které lze zřídit jen po dobu nájmu předmětu nájmu. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.
9. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební a další **úpravy, jakož i rekonstrukce a modernizace jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.**



Před rekonstrukcí a modernizací je nájemce povinen předem pronajímateli předložit rozpočet na konkrétně prováděnou stavební úpravu modernizací či rekonstrukcí daného nebytového prostoru v předmětu nájmu. Náklady, které nejsou náklady zhodnocujícími nemovitostí, nese nájemce výhradně ze svého a věci takto pořízené jsou výhradně v jeho vlastnictví.

10. Nájemce **je oprávněn** nemovitou věc, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, které na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Nájemce **je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem spolu s převodem podnikatelské činnosti**, které předmět nájmu slouží. Souhlas pronajímatele **musí být dán předem** a musí mít **písemnou formu**. Také smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.
12. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.
13. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek pojistil u komerčních pojišťoven.
14. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v nemovitosti, v níže se předmět nájmu nachází, ani uživatelů sousedních nemovitostí.
15. Pronajaté nebytové prostory jsou vytápěny plynovými topidly. Nájemce byl seznámen s obsluhou těchto topidel a proškolen odbornou firmou.

VII. Ukončení nájmu

Výpovědní lhůta je tříměsíční.

1. **Nájemce** může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě za předpokladu, že

- ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které předmět nájmu slouží,
- najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený

Vyskytne-li se závada v předmětu nájmu, pro kterou nebude možné předmět nájmu užívat, může nájemce **vypovědět nájem bez výpovědní doby**.

2. **Pronajímatel** má právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě za předpokladu, že

- nemovitá věc, v níž se prostor nachází, má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- ze strany nájemce dojde k hrubému porušování povinností, zejména
 - předmět nájmu bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou



- bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a úhrady za poskytované služby za dobu delší než 30 dní
- dojde-li k porušení některé z povinností nebo závazků stanovených touto smlouvou

Pronajímatel může ihned vypovědět nájem v případě, že nájemce umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemní vztahu **výpovědí bez výpovědní lhůty**.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

3. Smluvní vztah může být ukončen **dohodou smluvních stran**.

Nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém vztahu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybělený. Při přebírání předmětu nájmu přihledne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok a zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení za umístěné předměty vybavení, což bude nájemci oznámeno písemně.
3. Nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 15. zasedání městské rady dne 21.11.1995.



Město Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

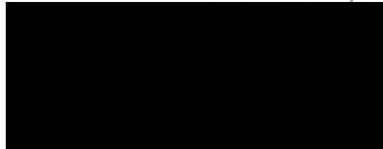
1995/05/521/Do/D9

6. Uzavření dodatku č. 9 k nájemní smlouvě č. 521 ze dne 15.12.21995 bylo schváleno na 104. schůzi Rady města Třince dne 12.12.2013, usnesením číslo 2013/3895, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

V Třinci dne 21. 02. 2014

Za pronajímatele:
Město Třinec

Nájemce:



RNDr. Věra PALKOVSKÁ
starostka města



Dům čp. 462 na ul. 1. máje v Třinci

Na základě nového zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění (služby) spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty dle § 1, odst. 4 musí mít veškerá ujednání podle tohoto zákona písemnou formu.

Poskytované služby v domě a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby od 01.01.2014

Služba	Poskytováno	Způsob rozúčtování nákladů
dodávka vody (vodné)	ano	dle podružných vodoměrů
odvádění odpadních vod (stočné)	ano	dle podružných vodoměrů
odvoz odpadních vod a čištění jímek	ne	dle počtu osob
centralizované poskytování teplé vody	ne	dle právního předpisu
dodávka tepla	ne	dle právního předpisu
osvětlení společných prostor v domě	ano	dle počtu osob
elektřina - měřená (nebyt. prostor)	ano	dle spotřeby v kWh
provoz výtahu	ne	dle počtu osob všem nájemcům v domě
provoz a čištění komínů	ano	dle počtu využívaných vyústění do komínu
úklid společných prostor v domě	ano	dle počtu osob
společná televizní anténa (STA)	ne	na byt
ostatní (např. drobné opravy ve spol. pr.)	ano	dle počtu osob

Pokud nebude nájemcem umožněn nebo nahlášen odpis spotřeby vody na podružném vodoměru, bude mu spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období.

Pokud nebudou k dispozici údaje za předešlé zúčtovací období, bude nájemci stanovena spotřeba vody dle platných směrných čísel roční spotřeby vody.

Totéž platí v případě, že nájemce neumožnil poskytovateli služeb (vlastníkovi nemovitosti) zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.

Není-li podružný vodoměr nainstalován vůbec, bude nájemci stanovena spotřeba vody dle platných směrných čísel roční spotřeby vody.

Město Třinec
Městský úřad Třinec
Odbor správy majetku města
Jablunkovská 160
739 61 Třinec

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem

1. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

a) drobné opravy podle věcného vymezení

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlahy (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónu, lodžii a teras.

Dále se jedná zejména o tyto opravy a výměny:

- opravy uvolněných dlaždic či parket
- upevnění a výměny prahu
- upevnění, náhrady podlahových lišt
- opravy, výměny dělicích příčlích a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů (*bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy*),
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny částí obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů kolejničků, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.
- opravy jednotlivých částí oken a dveří (*jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit*)
- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu (*včetně hlavního jističe pro daný prostor*)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového tabla a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k prostoru,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu (*to platí i v případě umístění mimo prostor*)
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu (*mimo hlavní uzávěr plynu, který tvoří výjimku*)
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody
- výměna sifónů a lapačů tuku (*mimo hlavní uzávěr vody*)
- opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody
- náklady na přecejchování podružných vodoměrů na SV a TV (*mimo výměnu TRV*)

1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vík ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojetí roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště

- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámců
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohříváčů vody (kamnovců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

2. Sporáky elektrické

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- uvedení do provozu

3. Sporáky plynové a kombinované

- mazání kohoutů
- výměna kohoutů Copresi
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků - sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytok (kapiláry, pérových), redukci, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

4. Elektrické a plynové vaříče

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvaříčů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vaříčů
- výměny termostatu
- výměny signálního světla
- opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- výměny přívodního kabelu nebo hadice
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru až ke spotřebičům

5. Plynové průtokové ohřivače (karmy)

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánku
- výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměna páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- výměny termopojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

6. Elektrické průtokové ohřivače a boilers

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrospínače, držáku, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu a termopojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

7. Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků

- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

8. Plynové kotle etážového topení

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (*tlakových*)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářič

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu
- veškeré opravy a výměny (kromě výměny celého topného tělesa)

11. Elektrická akumulční kamna

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

- drobné opravy příčlů, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu

13. Sanitární zařízení

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

b) drobné opravy podle výše nákladu

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost, jejich vnitřního vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 800 Kč.bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Náklady spojené s běžnou údržbou

Jedná se o náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu, prostoru sloužícího podnikání a prostoru mimo podnikatelskou činnost. Jsou jimi zejména:

- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
- vnitřní nátěry dveří (*včetně vchodových*), vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní
- malování, včetně oprav omítek
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- odhmyzování (deratizace, desinfekce a desinsekce)

Pronajímatel: **Město Třinec**
 Městský úřad Třinec
 Adresa: Jablunkovská čp. 160, 739 61 Třinec
 Zastoupeno: RNDr. Věra Palkovská - starostka města
 IČ: 002 97 313
 DIČ: CZ00297313
 Bank. spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek - Místek,
 pobočka Třinec, číslo [redacted]

Nájemce je plátcem/neplátcem DPH
 Nájemce: **Jarmila SOBKOVÁ**
 Adresa, sídlo: Ul. 1. máje čp. 462, 739 61 Třinec
 Doruč. adresa: Ul. 1. máje čp. 462, 739 61 Třinec
 Zastoupeno: 658 76 822
 IČ:
 DIČ:
 Bank. spojení:

Variabilní symbol (VS): 1046220101

Důvod změny: další účetní období

Výše nájemného od 01.04.2013 je vč. inflace ve výši

Výše nájemného za měsíc

50,87

Předmět nájmu v objektu:

Ul. 1. máje čp. 462, Třinec

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v celkové výměře v m²

Nájemné za předměty vybavení (zařizovací předměty) je ve výši

Zálohy za poskytnuté služby celkem ve výši

z toho: el. energie
 ústřední dálkové topení
 studená voda
 teplá voda
 plyn
 úklid

z toho:

	m ²	cena za m ² /rok	Celkem v Kč	Sleva
1. podzemní p.	21,74	400,00	8 696,00	
1. podzemní p.	29,13	350,00	10 195,50	
1. nadzemní p.	0,00	0,00	0,00	
1. nadzemní p.	0,00	0,00	0,00	
2. nadzemní p.	0,00	0,00	0,00	
2. nadzemní p.	0,00	0,00	0,00	
chodby a schodiště	0,00	0,00	0,00	
ostatní	0,00	0,00	0,00	
Celkem m²	50,87		18 892,00	
pozemky	0,00	0,00	0,00	

20 346,00	Kč/rok bez DPH
1 695,50	Kč/měsíc bez DPH
951,00	Kč/rok bez DPH

5 040,00	Kč/rok vč. DPH
420,00	Kč/měsíc vč. DPH
400,00	Kč/měsíc vč. DPH 21 %
0,00	Kč/měsíc vč. DPH 15 %
20,00	Kč/měsíc vč. DPH 15 %
0,00	Kč/měsíc vč. DPH 15 %
0,00	Kč/měsíc vč. DPH 21 %
0,00	Kč/měsíc vč. DPH 21 %

Období	NÁJEMNÉ v Kč				ZÁLOHY na SLUŽBY v Kč				NÁJEMNÉ a SLUŽBY celkem			Datum splatnosti	
	Nájemné	Nájemné za vybavení	Nájemné celkem bez DPH	DPH 0 % z nájemného (zaokr.)	DPH 15%		DPH 21%		Zálohy za služby vč. DPH celkem	bez DPH	vč. DPH		
					Služby bez DPH	DPH	Služby vč. DPH	DPH					
leden 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	15.2.2014
únor 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	28.2.2014
březen 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	31.3.2014
duben 2014	1 701,00	82,00	1 783,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 130,97	2 203,00	30.4.2014
květen 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	31.5.2014
červen 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	30.6.2014
červenec 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	31.7.2014
srpen 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	31.8.2014
září 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	30.9.2014
říjen 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	31.10.2014
listopad 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	30.11.2014
prosinec 2014	1 695,00	79,00	1 774,00	0,00	17,39	2,61	20,00	330,58	69,42	400,00	2 121,97	2 194,00	31.12.2014
Celkem/období	20 346,00	951,00	21 297,00	0,00	208,68	31,32	240,00	3 966,96	833,04	4 800,00	25 472,64	26 337,00	

Poznámka:

¹⁾ Pronajímatel je plátcem DPH. Předmětný platební kalendář je vázán k nájemní smlouvě včetně všech platných dodatků a na aktuální výši daně z přidané hodnoty. Pokud dojde v průběhu platnosti platebního kalendáře např. ke změně sazby DPH, změně předmětu nájmu (rozšíření, zúžení), změně ceny nájmu (např. navýšení o inflaci), ukončení nájmu aj. bude vystaven platební kalendář další v pořadí.
 Každá měsíční úhrada je samostatně dle plnění. Poslední den lhůty splatnosti se považuje za datum uskutečnění zdanitelného plnění.

Vystavila:

Mgr. Anita Dočkalová
 558 306 275

Datum vystavení:

6. únor 2014