



Smlouva o nájmu prostorů sloužících podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami:

1. statutární město Třinec

adresa: Jablunkovská 160, Třinec, PSČ: 739 61
zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, primátorka
IČO: 00297313
DIČ: CZ00297313, *pronajímatel je plátcem DPH*
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: XXXXXXXXXX

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. CHARVÁT Jan

sídlo: Vendryně 1085, PSČ 739 94
IČO: 06409407
DIČ: CZ7803204761, *nájemce je plátcem DPH*

jako **nájemce** na straně druhé.

1

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1244/4 v k. ú. a obci Třinec, jehož součástí je budova s čp. 635 na nám. Míru v Třinci, s prostory sloužícími podnikání.
2. Správu Předmětu nájmu vykonává statutární město Třinec, odbor správy majetku města.

Adresa:

**Magistrát města Třince
Odbor správy majetku města
Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec**

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
Číslo účtu: 1 [REDACTED]
Variabilní symbol: (VS) 1063520103
Konstantní symbol: (KS) 0308

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 635 na nám. Míru v Třinci, v souhrnné výměře **77,60 m²** dle stavebního pasportu (viz příloha č. 1), z toho:

místnost č. 1 prodejní prostory 73,07 m²
místnost č. 2 šatna 2,12 m²
místnost č. 3 sociální zařízení 2,41 m²
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání Předmět nájmu popsany 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 nájmu za účelem **provozování maloobchodní prodejny kuchyňského náčiní a domácích potřeb.**

Nájemce je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona, nezapsanou v obchodním rejstříku; živnostenské oprávnění v oboru činnost velkoobchod – maloobchod.
2. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití Předmětu nájmu pro jiné účely, než je uvedeno v této 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

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností ode dne **15.02.2020.**

2. Předmět nájmu bude nájemci předán do nájmu na místě samém dne 14.02.2020 ve 12:10 h, kdy bude pořízen písemný protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude podepsán na místě samém oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Předmět nájmu má souhrnnou výměru **77,60 m²** a nájemné je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši **1.800 Kč/m²/rok**.

Nájemné je sjednáno ve výši **139.680 Kč/rok**. K uvedené částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

Úhrada za zařizovací předměty (1 ks vodoměr na studenou vodu, 1 ks vodoměr na teplou užitkovou vodu, 4 ks indikátorů – digitální měřiče tepla) je **459,07 Kč/rok**. K uvedené částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši 24.000 Kč/rok, tj. 2.000 Kč/měsíc, z toho:

- studená voda ve výši 200 Kč/měsíc
- teplá užitková voda ve výši 200 Kč/měsíc
- dodávka tepla ve výši 1.600 Kč/měsíc

Výši úhrady za pronajímatelem poskytované služby je pronajímatel oprávněn i bez souhlasu nájemce zvýšit, dojde-li ke zvýšení těchto služeb poskytovaných pronajímateli třetími osobami, a to vždy s účinností ode dne, kdy cenu služby zvýší tato třetí osoba. O této změně bude pronajímatel nájemce písemně informovat a nájemce obdrží aktuální platební kalendář.

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 smlouvy.

Finanční vyrovnaní 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.

Dodávku elektrické energie a odvoz odpadů si nájemce sjedná samostatně s vybranými dodavateli těchto služeb a uzavře s nimi samostatné smlouvy. Tyto služby nejsou poskytovány pronajímatelem.

2. **Nájemce je povinen uhradit nájemné a zálohy za poskytované služby ve výši a vždy do termínu dle platebního kalendáře** (viz příloha č. 3), a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nebo v hotovosti či platební kartou na pokladně Magistrátu města Třince. Platební kalendář pronajímatel vystaví nájemci neprodleně po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. V případě úpravy ceny nájmu pronajímatel vystaví nájemci nový aktuální platební kalendář.

3. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu smluvního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to již v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadě.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. létech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního daňového dokladu.
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.
6. V případě prodlení nájemce s úhradami za plnění s nájmem spojená (*zálohy za poskytované služby*) po dobu delší než 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.
7. Smluvní strany se dohodly na **smluvní pokutě ve výši 25 % z ročního nájemného**, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě porušení povinností dle této smlouvy, 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.
8. 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, o čemž bude nájemce předem informován, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístění předmětů 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 budovy a jejich společných prostorů (hromosvodu, elektroinstalace společných prostorů v domě), v němž se nachází Předmět nájmu, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel při uzavření této smlouvy předá nájemci průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, zpracovaný ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění.
3. 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.

4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad aj.
5. 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.
6. 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, a tyto vždy do měsíce od uplynutí platnosti předcházející revizní zprávy předkládat pronajímateli. V případě ukončení smluvního 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.

Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v Předmětu nájmu v průběhu smluvního 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 si může uzavřít s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, pokud jsou tyto nezbytné k provozované činnosti, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem, např. poskytování internetu, telefonní služby.
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 změnu účelu užívání Předmětu nájmu (z prodejny kobereců a textilu na prodejnu kuchyňského náčiní a domácích potřeb, s čímž pronajímatel souhlasí, na odbor stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti, a to do 3 měsíců od zahájení smluvního vztahu.
8. Nájemce není oprávněn změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.

9. 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. Nájemce není oprávněn sjednat s třetí osobou podnájemné vyšší než je nájemné, které sám hradí pronajímateli.

V případě udělení souhlasu vzniká nájemci povinnost nejpozději do 2 měsíců ode dne jeho udělení předložit pronajímateli příslušnou smlouvu uzavřenou s třetí osobou na užívací právo k Předmětu nájmu nebo jeho části, v opačném případě má pronajímatel právo od uděleného souhlasu odstoupit.

10. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, nebo na přilehlém oplocení, s předcházejícím souhlasem pronajímatele, přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při ukončení smluvního vztahu odstraní nájemce znamení, které na nemovitost umístil, a uvede dotčenou část nemovitosti, do původního stavu.
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 pojistit si svůj majetek u komerčních pojišťoven.
14. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v nemovitosti, v níž se Předmět nájmu nachází, ani uživatelů a vlastníků sousedních nemovitostí.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem může být ukončen **dohodou smluvních stran** nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Délka výpovědní doby se řídí ustanovením § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany nájemce se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy kdy:
- nájemce ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které Předmět nájmu slouží,
 - najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený
4. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy, kdy
- 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 tím, že
 - Předmět nájmu bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou
 - nájemce bude 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

5. **Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby** v případě, že nájemce

- umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - neumožní pronajímateli provedení právními předpisy stanovených revizí, kontrol a výměny zařízení umístěných v Předmětu smlouvy (např. vodoměry, IRTN aj.), příp. neumožní odstranění zjištěných závad, příp. sám tyto závady neodstraní, pokud je k tomu na základě této smlouvy nebo právního předpisu povinen,
 - nezpřístupní Předmět nájmu za účelem provedení stavebních a udržovacích prací na budově, v níž se Předmět nájmu nachází (např. výměna oken, rozvody vody, plynu aj.),
 - neumožní provedení odpisů spotřeby vody, příp. dalších služeb
 - nezajistí min. 1 x ročně provedení opravy a údržbových prací (seřízení, čištění) na plynových zařízeních v předmětu nájmu, jsou-li tyto v Předmětu nájmu umístěny (průtokový ohřívač vody a plynový kotel) a na výzvu ze strany pronajímatele či osoby pověřené pronajímatelem k provedení revizí těchto zařízení nepředloží platný doklad o provedení této výrobcem předepsané opravy či úkonu údržbové práce.
6. 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**.

Nájemce odevzdá pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí Předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybičený. 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. nový občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.
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, což bude nájemci oznámeno písemně.
3. 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 smluvní strany souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.
5. Nájemce bere na vědomí, že tento Dodatek bude zveřejněn v registru smluv dle zák. č. 340/2015, Sb., o registru smluv, a za tímto účelem uděluje pronajímateli souhlas se zveřejněním osobních údajů uvedených ve smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registru smluv tento Dodatek k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti k této smlouvě.
6. Tato smlouva je účinná ode dne 15.02.2020, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce a webových stránkách města v období 18.12.2019 – 15.01.2020.
8. Uzavření této Smlouvy bylo za podmínek v ní uvedených schváleno na 39. schůzi Rady města Třince dne 10.02.2020, usnesením číslo 2020/1422, nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne 10. 02. 2020

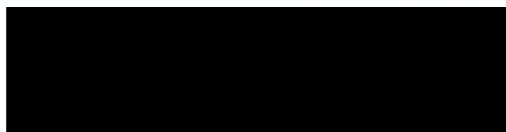
V Třinci dne 11. 02. 2020

Za pronajímatele:
statutární město Třinec

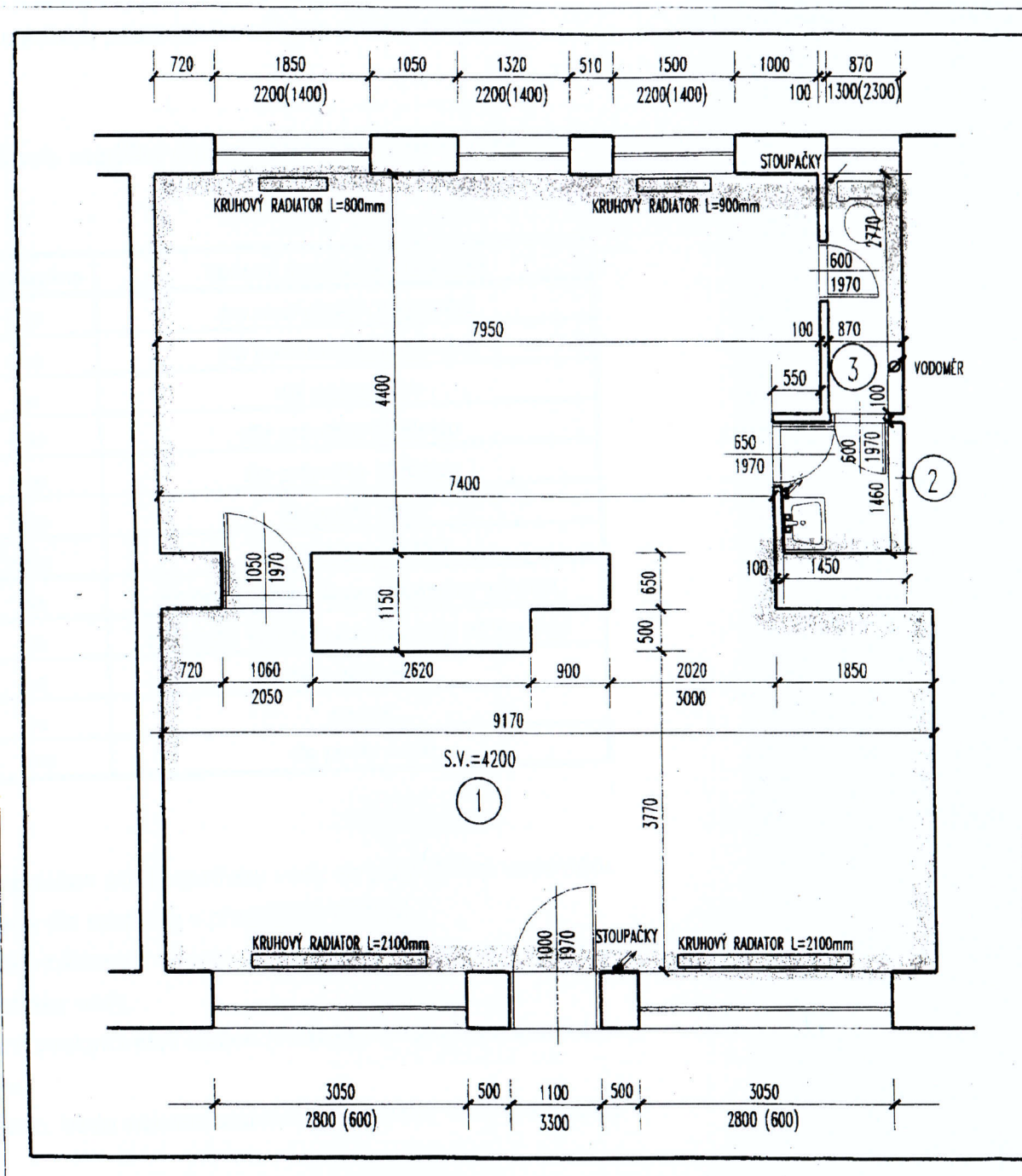
Nájemce:



RNDr. Věra PALKOVSKÁ
primátorka



Jan CHARVÁT



Dům čp. 635 na ul. nám. Míru v Třinci

Na základě 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

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	ano	dle právního předpisu
dodávka tepla	ano	dle právního předpisu
osvětlení společných prostor v domě	ano	dle počtu osob
elektrina - měřená (byt č. 1 - sklep)	ano	dle spotřeby v kWh
provoz výtahu	ne	dle počtu osob všem nájemcům v domě
provoz a čištění komínů	ne	dle počtu využívaných vyústění do komínu
úklid společných prostor v domě	ne	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) zákone stanovenou výměnu podružného vodoměru.

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

statutární město Třinec
Magistrát města Třince
Odbor správy majetku města
Jablunkovská 160

PLATEBNÍ KALENDRÁŘ¹⁾

20202020
PLAICE

Rozpis plateb pro období 15.02.2020 - 31.12.2020

Pronajímatel: statutární město Trinec
Adresa: Magistrát města Trince
Jablunkovská čp. 160, 739 61 Trinec
Zastoupeno: RNDr. Věra Palkovská - primátorka
IČO: 00297313
DIČ: CZ00297313
Bank. spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek - Místek,
pobočka Trinec, číslo účtu

Nájemce je plátce/neplátce DPH
Nájemce: Charvát Jan
Adresa, sídlo: Vendryně, Vendryně 1085, PSČ 739 94
Doruč. adresa: Vendryně, Vendryně 1085, PSČ 739 94
Zastoupeno: 6409407
IČO: CZ7803204761
DIČ:
Bank. spojení:

Předmět nájmu v objektu:

čp. 635 na nám. Míru, Trinec

Variabilní symbol (VS): 1063520103

Výše nájemného vč. předcházející inflace za rok

139 680,00	Kč/rok bez DPH	Předmětem nájmu jsou prostory v souhrnné výměře (v m ²)	77,60
------------	----------------	---	-------

Nájemné za předměty vybavení (zařizovací předměty) je ve výši

	459,07	Kč/rok bez DPH		m ²	cena m ² /rok	Celkem v Kč bez DPH	Sleva
1. podzemní p.				0,00	0,00	0,00	
1. nadzemní p.				77,60	1 800,00	139 680,00	
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	
3. nadzemní p.				0,00	0,00	0,00	
4. nadzemní p.				0,00	0,00	0,00	
ostatní				0,00	0,00	0,00	
Celkem m ²				77,60		139 680,00	
pozemky				0,00	0,00	0,00	

Zálohy za poskytované služby celkem ve výši

24 000,00	Kč/rok
2 000,00	Kč/měsíc
0,00	Kč/měsíc
1 600,00	Kč/měsíc
200,00	Kč/měsíc
200,00	Kč/měsíc
0,00	Kč/měsíc
0,00	Kč/měsíc

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

Období	NÁJEMNÉ za předmět smlouvy v Kč			NÁJEMNÉ za předměty vybavení (zařizovací předměty) v Kč			NÁJEMNÉ celkem v Kč			ZÁLOHY na SLUŽBY celkem v Kč ²⁾	CELKEM K ÚHRADĚ vč. DPH	Datum splatnosti
	vč. DPH	základ daně	DPH 21 %	vč. DPH	základ daně	DPH 21 %	vč. DPH	základ daně	DPH 21 %			
15.02.2020 - 29.02.2020	6 945,73	5 740,27	1 205,46	22,83	18,87	3,96	6 968,56	5 759,14	1 209,42	1 000,00	7 968,56	29.2.2020
březen	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	31.3.2020
duben	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	30.4.2020
květen	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	31.5.2020
červen	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	30.6.2020
červenec	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	31.7.2020
srpen	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	31.8.2020
září	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	30.9.2020
říjen	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	31.10.2020
listopad	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	30.11.2020
prosinec	14 084,40	11 640,00	2 444,40	46,29	38,26	8,03	14 130,69	11 678,26	2 452,43	2 000,00	16 130,69	31.12.2020
Celkem/období	147 789,73	122 140,27	25 649,46	485,73	401,47	84,26	148 275,46	122 541,74	25 733,72	21 000,00	169 275,46	

Poznámka:

1) Pronajímatel je plátcem DPH. Částka za služby se nezahrnuje do základu daně podle § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. 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 dlužní plnění. DUZP je poslední den v měsíci, kterého se předpis týká nebo poslední den měsíce, ve kterém byla přijata platba, a to dle toho, který den nastane dříve.

²⁾ § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 o dani z přidané hodnoty

Datum vystavení:

11. února 2020

Vystavila:

Mgr. Aneta Dočkalová
tel. 558 306 275, 774 749 863

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem / vypůjčitelem

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 příčlů 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 části obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítu, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů kolejniček, 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 mikrotefonní 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 rámu
- 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, příchytů (*kapilár, 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 přívodek od plynoměru až ke spotřebičům

5. Plynové průtokové ohřívače (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 ohřívače a boilery

- 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. Infrazáříč

- 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 příčlív, 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 5.000 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)