



46/OKS/2017

## Smlouva o nájmu prostor č. 315110

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „Občanský zákoník“)

mezi:

### Smluvní strany:

- 1) **Havířovská teplárenská společnost, a.s.**  
se sídlem: Konzumní 298/6a, Šumbark, 736 01 Havířov  
zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1113 vedenou u Krajského soudu v Ostravě  
IČ: 619 74 706  
DIČ: CZ61974706  
zastoupená: Ing. Stanislavem Nevřelou, ekonomickým náměstkem ředitele  
(dále též „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

- 2) **statutární město Havířov**  
se sídlem: Havířov-Město, Svornosti 86/2, PSČ 736 01  
není zapsáno v obchodním rejstříku  
IČ: 002 97 488  
DIČ: CZ00297488  
zastoupeno: Bc. Josefem Bělicou, náměstkem primátorky  
pro ekonomiku a správu majetku  
(dále též „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

### Článek I Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 2639, pro okres Karviná, obec Havířov, k. ú. Bludovice, a to pozemku parc. č. 57/1, jehož součástí je stavba technického vybavení č. p. 1238. Předmětná stavba technického vybavení č. p. 1238 se nachází na adrese: ulice Čelakovského 1238/12 v Havířově – Podlesí, PSČ 736 01 (dále též „Budova PS 80“). Budova PS 80 je taktéž ve výlučném vlastnictví pronajímatele.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou prostory nacházející se v přízemí Budovy PS 80, a to konkrétně prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží o celkové výměře 80 m<sup>2</sup> (dále též „Nebytový prostor“ nebo „Nebytové prostory“). Pronajaté Nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Účelem nájmu Nebytových prostor je, a to dle podmínek uvedených v této smlouvě a v souladu s obecně závaznými platnými právními předpisy, užívání skladu ručního nářadí, denní místnosti a šatny pro zaměstnance nájemce, kteří vykonávají úklidové práce ve městě Havířov.
- 4) Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu.



## Článek II

### Výše nájemného, způsob placení, dodávka a úhrada energií

Nájemné za užívání Nebytových prostor se sjednává takto:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 1) <b>Celková výměra pronajatých Nebytových prostor:</b> | <b>80 m<sup>2</sup></b>            |
| Denní místnost:  | 9,0 m <sup>2</sup>                 |
| Sazba:   | 400Kč/m <sup>2</sup> /rok/bez DPH  |
| Sklad:   | 38 m <sup>2</sup>                  |
| Sazba:   | 400 Kč/m <sup>2</sup> /rok/bez DPH |
| Šatna:   | 33,0 m <sup>2</sup>                |
| Sazba:   | 400 Kč/m <sup>2</sup> /rok/bez DPH |
| Cena za služby zajišťující řádný provoz:                 | 1.000 Kč/měsíc/bez DPH             |
| Celkové roční nájemné včetně služeb činí:                | <b>44.000,-- Kč/rok/bez DPH</b>    |
| Měsíční nájemné činí:                                    | <b>3.667,-- Kč/bez DPH</b>         |
- Nájemné je sjednáno bez DPH. K příslušné částce nájemného bude účtováno DPH dle platných právních předpisů.
  - Měsíční nájemné je splatné dle splátkového kalendáře, který je zároveň daňovým dokladem dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočka Havířov, č. ú.: 19-3523710267/0100 pod variabilním symbolem 315110, popř. v hotovosti v pokladně pronajímatele v objektu pronajímatele na ulici Konzumní 298/6a, 736 01 Havířov – Šumbark v jeho obvyklých provozních hodinách. Splátkový kalendář je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.
  - Úhrada za odběr studené vody (dále též „SV“) bude fakturována podle skutečné spotřeby (odečet podružného měřiče). Na dodávku SV bude uzavřena samostatná smlouva.
  - Dodávka a odběr elektrické energie budou výhradně prováděny a hrazeny na základě smlouvy, kterou mezi sebou uzavře nájemce a dodavatel elektrické energie.
  - Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok, nejdříve však v roce 2018, zvýšit jednostranně nájemné, a to maximálně o tolik procent, kolik činí ukazatel míry inflace vyjádřený v procentech a oficiálně zveřejněný ústředními orgány státní správy České republiky v oblasti statistiky. V případě, že pronajímatel provede zvýšení nájemného, oznámí tuto skutečnost písemně nájemci, a to nejpozději do 30. ledna roku, v němž má být nájemné zvýšeno. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné pronajímateli a doplatit mu i rozdíl ve výši nájemného za předcházející období od počátku kalendářního roku v prvním platebním termínu po obdržení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.
  - Smluvní strany se dále dohodly na právu pronajímatele jednostranně zvýšit jedenkrát ročně nájemné o maximálně 5 % stávající výše nájemného, a to na základě rozhodnutí statutárního orgánu (představenstva) pronajímatele. Pronajímatel je povinen uvědomit nájemce o zvýšení nájemného nejpozději do 15. 1. příslušného roku (např. do 15. 1. 2018 je pronajímatel povinen uvědomit nájemce o zvýšeném nájemném od 1. 1. 2018). V případě, že dojde ke zvýšení nájemného z důvodu rozhodnutí statutárního orgánu pronajímatele nebo z důvodu inflace, je pronajímatel povinen spolu s oznámením o zvýšení nájemného předat nájemci nový splátkový kalendář.

## Článek III

### Doba nájmu

- Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.2.2017.
- Tuto smlouvu lze zrušit:
  - písemnou dohodou smluvních stran
  - písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu v 3 měsíční výpovědní době;



- c) písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele z níže uvedených vážných důvodů v 1 měsíční výpovědní době:
- ca) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení se včasným a řádným placením nájemného nebo služeb souvisejících s nájmem;
  - cb) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, ke které předmět nájmu dle této smlouvy slouží;
  - cc) nájemce nebo pronajímatel nebudou dodržovat závazky a povinnosti, které pro ně vyplývají z této smlouvy nebo z platných obecně závazných právních předpisů;
  - cd) má-li být Nebytový prostor odstraněn či přestavěn tak, že to brání dalšímu užívání a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
  - ce) nájemce změní způsob nebo podmínky výkonu činnosti v pronajatém Nebytovém prostoru a takováto změna způsobí zhoršení poměru v Budově PS 80 nebo takováto změna výkonu činnosti v pronajatém Nebytovém prostoru nad míru přiměřenou poškozuje pronajímatele nebo ostatní uživatele Budovy PS 80;
  - cf) stanou-li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodu, které nejsou vůbec na straně nájemce;
  - cg) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušení povinností zároveň působí nájemci značnou újmu.
- 3) Výpovědní doba dle odst. 2) písm. b) a c) tohoto článku počíná běžet od prvního kalendářního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce.
- 4) Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že se neuplatní ust. § 2312 Občanského zákoníku.

#### **Článek IV**

#### **Odstupné při výpovědi nájmu**

- 1) Smluvní strany se dohodly, že se v případě výpovědi nájmu pronajímatelem neuplatní ust. § 2223 Občanského zákoníku. Pronajímatel tak není v případě výpovědi nájmu povinen poskytnout nájemci odstupné.

#### **Článek V**

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

- 1) Pronajímatel je povinen předat nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu; nájemce v této souvislosti prohlašuje a činí nesporným, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám a že tyto Nebytové prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol. Pronajímatel není povinen nájemci zajistit odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí Budovy PS 80, příjem rozhlasového a televizního vysílání apod.
- 2) Nájemce je povinen:
- a) provádět na své náklady veškerou údržbu a veškeré práce související s běžným provozem Nebytových prostor (např. úklid, v zimním období posyp chodníků a odklízení sněhu), veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení umístěných v pronajatých Nebytových prostorách (např. elektrovevize, revize hasicích přístrojů apod.);
  - b) hradit veškeré drobné úpravy a opravy do výše 5.000,-- Kč/bez DPH v každém jednotlivém případě;
  - c) pronajímateli neprodleně písemně oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel (opravy nad částku 5.000,-- Kč/bez DPH v každém jednotlivém případě) a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce je povinen opravu strpět, i když mu



- provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor. Škody vzniklé nesplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce;
- d) dodržovat platné právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, protipožární ochrany, životního prostředí, stavební předpisy, vyhlášky statutárního města Havířov aj. V případě, že ze strany nájemce budou tyto právní předpisy porušeny, nese nájemce odpovědnost za případnou škodu vzniklou z porušení v tomto písmeně označených právních předpisů. Pokud orgány veřejné správy udělí za porušení v tomto písmeně označených právních předpisů veřejnoprávní sankci (dále jen „Sankce“), je nájemce povinen tuto Sankci příslušnému orgánu veřejné správy uhradit;
  - e) neprovádět v Nebytových prostorách stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené stavební úpravy a změny neprodleně odstranil a uvedl Nebytový prostor do stavu před těmito nepovolenými stavebními úpravami a změnami, a to na své náklady;
  - f) odstranit na svůj náklad a ke své tíži škody, způsobené v Nebytových prostorách nebo na vnitřním vybavení jeho provozem či osobami jim pověřenými ke vstupu do Nebytových prostor;
  - g) umožnit na písemnou žádost pronajímatele vstup do Nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele, popř. jím pověřeným osobám;
  - h) v případě potřeby (např. poruchy) nájemce na své náklady demontuje a opět namontuje jím instalovaná zařízení, která brání v přístupu pronajímateli k jednotlivým technologickým zařízením pronajímatele (ÚT, TV, SV, kanalizace apod.);
  - i) v případě zájmu nájemce o změnu účelu užívání pronajatých Nebytových prostor je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli. V případě souhlasu pronajímatele dojde k uzavření dodatku k této smlouvě, kterým bude změněna příslušná část smlouvy sjednávající účel nájmu. V případě, že dojde ke změně účelu užívání Nebytových prostor, je nájemce povinen změnu účelu na své náklady zajistit u příslušného stavebního úřadu a dalších orgánů veřejné správy tak, aby účel užívání pak odpovídal účelu sjednanému v nájemní smlouvě;
  - j) písemně oznámit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce v souvislosti s užíváním Nebytových prostor nejdéle do 7 kalendářních dnů od provedení změn;
  - k) Nebytový prostor udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
  - l) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady;
  - m) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - n) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku, nočního klidu, hygienických předpisů, pořádku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
  - o) v případě nutnosti provedení oprav, revizí či jiných zásahů do rozvodné elektro skříně, která je umístěná v části šaten pronajatých Nebytových prostor, neprodleně umožnit vstup pracovníkům pronajímatele nebo osob k tomu určených do pronajatých Nebytových prostor; kontaktní osobou nájemce pro účely zajištění vstupu dle ustanovení tohoto odstavce je pan/paní Jiří Pavlica, tel.: 603 358 199; e-mail: machalkova.marketa@havirov-city.cz.
  - p) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;
  - q) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorách proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze Budova PS 80, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;



- r) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní a požárně preventivní opatření;
  - s) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
  - t) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v Budově PS 80 nebo do užívání okolních nemovitostí;
  - u) po ukončení nájemního vztahu předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; toto ujednání platí pro případ, že se smluvní strany písemně nedohodnou při skončení nájemního vztahu jinak.
- 3) Nájemci se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem Nebytových prostor spolu s převodem činnosti, kterému předmět nájmu slouží, na další osobu. Nájemci se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uzavírat smlouvy o podnájmu Nebytových prostor s dalšími osobami. Nájemci se dále zakazuje skladovat v pronajatých Nebytových prostorách v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé nebo hořlavé.
  - 4) Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu uvést pronajatý Nebytový prostor na své náklady do původního stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal. Toto ujednání platí pro případ, že se smluvní strany písemně nedohodnou při skončení nájemního vztahu jinak.

## **Článek VI**

### **Ujednání o požární ochraně**

- 1) Nájemce je povinen dodržovat všechna pravidla ochrany dle zákona o požární ochraně PO č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen PO) a předpisů souvisejících, příp. dle zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje bezodkladně upozornit pronajímatele na požární závady pronajatých prostor a zařízení nacházejících se v Nebytových prostorech.
- 2) Nájemce odpovídá za předepsané proškolení z oblasti PO svých zaměstnanců.

## **Článek VII**

### **Postihy za neplacení nájemného a poskytované služby**

V případě prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem může pronajímatel po nájemci požadovat uhradit zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platnými obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek VIII**

### **Doložka platnosti**

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Havířova dne 7.12.2016 usnesením č. 2598/54RM/2016.

## **Článek IX**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Ostatní vztahy, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí Občanským zákoníkem. Pokud jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Ostatní ustanovení v takovém případě zůstávají v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů, přičemž

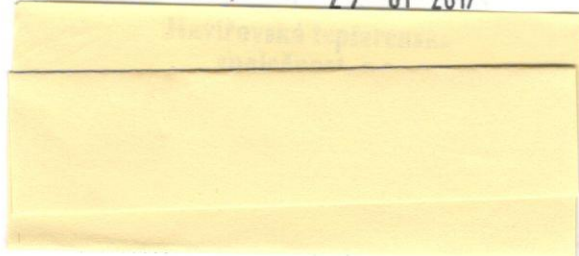
smluvní strany budou usilovat o nahrazení neplatného či nevymahatelného závazku novým platným závazkem, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závazku.

- 2) Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně informovat o jakýchkoli okolnostech významných pro plnění této smlouvy, především o veškerých změnách, týkajících se podmínek platebního styku, o změnách osob pověřených určitými činnostmi, změnách adres apod.
- 3) Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnou formou, číslovanými dodatky smlouvy s tím, že podmínkou platnosti změny nebo doplnění smlouvy je podpis dodatku smlouvy oprávněnými osobami smluvních stran, a to na téže listině. Podpis nemůže být nahrazen mechanickými prostředky. Obě smluvní strany opatří dodatky smlouvy též otiskem razítka své obchodní firmy nebo jména. Případné dodatky smlouvy se vyhotovují ve dvou stejnopisech s platností originálu a budou tvořit nedílnou součást této smlouvy.
- 4) Nájemce, pod sankcí absolutní neplatnosti takového jednání, nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (např. postoupení dluhu, postoupení smlouvy (cese) apod.) svá práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy nebo celou smlouvu třetí osobě. V případě nedodržení této povinnosti ze strany nájemce si pronajímatel vyhrazuje právo jednostranně odstoupit od této smlouvy.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým vlastnoručním podpisem.
- 6) Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
- 7) Tato smlouva, její případné dodatky či dohody o ukončení tohoto smluvního vztahu budou uveřejněny v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv („zákon o registru smluv“).
- 8) Smluvní strany se dohodly, že nájemce, jako osoba uvedená v § 2 odst. 1 zákona o registru smluv, zajistí zveřejnění smlouvy nejpozději do 30ti dnů od oboustranného podpisu této smlouvy.
- 9) Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy zástupci smluvních stran podepíší oba dva její stejnopisy a účinnosti dne 1.2.2017.

Přílohy č. 1: Půdorysný plánek pronajatých Nebytových prostor

Přílohy č. 2: Splátkový kalendář

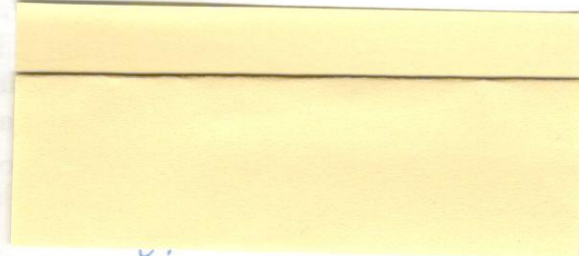
V Havířově, dne: 27 -01- 2017



Ing. Stanislav Nevřela  
ekonomický náměstek ředitele

(za pronajímatele)

V Havířově, dne: 27 -01- 2017



Bc. Josef Bělíca  
náměstek primátorky  
pro ekonomiku a správu majetku  
(za nájemce)





**Splátkový kalendář pro r. 2017**

k nájemní smlouvě č. 315 110 ze dne 30. 1. 2017

**Evidenční číslo daňového dokladu: 315 110**

Datum vystavení: 30.01.2017

Pronajímatel				Nájemce			
<b>Název:</b>	Haviřovská teplárenská společnost, a. s.			<b>Název:</b>	statutární město Haviřov		
<b>Sídlo:</b>	Haviřov, Šumbark, Konzumní 298/6a, PSČ 736 01			<b>Sídlo:</b>	Shaviřov-Město, Svornosti 86/2, PSČ 736 01		
<b>DIC:</b>	CZ61974706			<b>DIC:</b>	CZ00297488		
<b>Bankovní spojení:</b>	Komerční banka, a.s.			<b>Bankovní spojení:</b>	Česká spořitelna, a.s.		
<b>Bankovní účet:</b>	19-3523710267/0100			<b>Bankovní účet:</b>	27-1721604319/0800		
PČ	Splatnost	Základ daně	Sazba daně	DPH	Kč	Platba celkem	Var. symbol
	DUZP	Kč	%				
1	10.02.2017	7 334,00	21	1 540,00	8 874,00	8 874,00	315 110
2	01.04.2017	11 001,00	21	2 310,00	13 311,00	13 311,00	315 110
3	01.07.2017	11 001,00	21	2 310,00	13 311,00	13 311,00	315 110
4	01.10.2017	11 001,00	21	2 310,00	13 311,00	13 311,00	315 110

Ing. Stanislav Nevřela  
ekonomický náměstek