



Smlouva o nájmu nemovitých a movitých věcí 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. MAROSZ Petr

sidlo: Sosnová 381, 739 61 Třinec
IČO: 09087061
DIČ: CZ9007185385, *nájemce je plátcem DPH*

jako *nájemce* na straně druhé.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 2492/3, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2492/10, zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je budova s čp. 541 na ul. Lidické v Třinci s prostory sloužícími podnikání, a pozemku parc. č. 2492/2, ostatní plocha, jehož součástí je zpevněná plocha pro umístění venkovního posezení, vše v k. ú. Lyžbice a obci Třinec.
2. Správu předmětu nájmu vykonává Odbor školství, kultury a tělovýchovy (ŠKaTv) Magistrátu města Třinec.

Technické záležitosti řeší odbor ŠKaTv

Telefon [REDACTED] případně e-mail [REDACTED]

Smluvní záležitosti řeší Odbor správy majetku města (SMM)

Telefon [REDACTED] e-mail [REDACTED]

Adresa:

Magistrát města Třince
Odbor správy majetku města
Jablunkovská 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
Číslo účtu: [REDACTED]
Variabilní symbol: (VS) 6054121003
Konstantní symbol: (KS) 0308

I. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu má samostatný bezbariérový vstup a tvoří ho:
 - ▶ **prostory sloužící podnikání** v souhrnné výměře **203,80 m²** umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 541 na ul. Lidické v Třinci, dle stavebního pasportu viz příloha č. 1, a to:

místnost č. 144	ve výměře	49,6 m ²	(kavárna)
místnost č. 145	ve výměře	85,0 m ²	(kavárna)
místnost č. 147	ve výměře	25,8 m ²	(kuchyň – přípravna)
místnost č. 149	ve výměře	8,9 m ²	(chodba)
místnost č. 150	ve výměře	3,9 m ²	(soc. zázemí)
místnost č. 151	ve výměře	3,8 m ²	(soc. zázemí)
místnost č. 152	ve výměře	1,4 m ²	(soc. zázemí)
místnost č. 153	ve výměře	3,3 m ²	(soc. zázemí)
místnost č. 146	ve výměře	14,6 m ²	(kavárna – sklad)
místnost č. 148	ve výměře	7,5 m ²	(sklad)
 - ▶ **soubor movitých věcí** specifikovaných v příloze č. 2
 - ▶ **část pozemku parc. č. 2492/2** v k. ú. Lyžbice a obci Třinec **o výměře 90 m²** (zpevněná plocha pro venkovní posezení u kavárny)
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 kavárny**.

Nájemce je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona; živnostenské oprávnění mimo jiné v oboru výroby potravinářských a škrobářenských výrobků, zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a 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 02.03.2021.**
2. Předmět nájmu bude nájemci předán do nájmu na místě samém dne 02.03.2021 v čase dle předcházející telefonické domluvy, 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. Nájemné za Předmět nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 200.000 Kč/rok bez DPH. K uvedené částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

Úhrada za zařízení předměty (1 ks vodoměr na studenou vodu) je 126,68 Kč/rok (viz příloha č. 3). K uvedené částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši 76.800 Kč/rok, tj. 6.400 Kč/měsíc, z toho:

- *dodávka elektrické energie ve výši* 4.000 Kč/měsíc
- *dodávka tepla ve výši* 1.600 Kč/měsíc
- *dodávka studené vody* 800 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. 4 této 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 uhradit** nájemné a zálohy za poskytované služby ve výši a **vždy do termínu dle platebního kalendáře**, 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 úřadu.
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.
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.
6. 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 nájemce písemně uplatněna pronajímatelem.
7. Budou-li v Předmětu nájmu umístěny pronajímatelem předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohříváč, elektrický bojler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu (např. vodoměr), o čemž bude nájemce předem informován, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za tyto předměty. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž, přičemž se výše ročního nájemného rovná ročnímu % opotřebení toho kterého zařizovacího předmětu, což bude nájemci oznámeno písemně s doručením aktuálního platebního kalendáře.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel (*odbor ŠKaTv*) je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy, v němž se Předmět nájmu nachází (hromosvodu), 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 (elektro – prostory a spotřebiče), kolaudačního rozhodnutí, aby mohl Předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro který byl dán do nájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného Předmětu nájmu, včetně jeho vnitřního vybavení.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provádění kontrol užívání Předmětu nájmu, dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad apod.
4. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání Předmětu nájmu.
5. Pronajímatel (*odbor ŠKaTv*) má povinnost zajistit odborné proškolení nájemce v souvislosti s Instalovaným zabezpečovacím zařízením a topnou soustavou.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky Předmětu nájmu (prostorů i spotřebičů) v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem na své náklady, a tyto na vyžádání předložit pronajímateli. V případě ukončení smluvního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro (prostory i spotřebiče) vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu Předmětu nájmu, dle přílohy č. 5.
4. Nájemce je povinen přístupovou cestu k Předmětu nájmu a pronajatou část pozemku parc. č. 2492/2 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, určenou pro venkovní posezení, udržovat celoročně v čistotě, včetně provádění zimní údržby.
5. Nájemce byl seznámen se skutečností, že prostory kavárny jsou **nekuřácké** a lze v nich **provozovat pouze studenou kuchyni**. Bude-li nájemce mít zájem připravovat i teplou kuchyni, je povinen požádat si o předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady provést potřebné úpravy prostor tak, aby byly splněny veškeré podmínky pro provozování teplé kuchyně stanovené platnou legislativou.
6. Nájemce má povinnost dodržet provozní dobu kavárny minimálně tak, aby pokrývala otevírací dobu knihovny a městského informačního centra.
7. Nájemce bere na vědomí, že je v Předmětu nájmu **zákaz instalace** hracích automatů a terminálů, biliáru a podobných vybavení heren, **zákaz instalace sázkových terminálů** a provozování sázkových činností.
8. Nájemce je oprávněn v souvislosti s provozem kavárny **využívat pro veřejnost** sociální zařízení určené pro návštěvníky knihovny, kdy toto je k dispozici v prostorech Knihovny Třinec, v 1. nadzemním podlaží v těchto prostorech

místnost č. 138 předsíň WC muži

místnost č. 139 WC muži

místnost č. 140 předsíň WC ženy

místnost č. 141 WC ženy
místnost č. 142 WC ženy
místnost č. 143 bezbariérové WC

Nájemce má povinnost podílet se na provádění úklidu a úhradě spotřebovaných služeb souvisejících s užíváním veřejného sociálního zařízení, což si dohodne samostatně s vedením knihovny.

9. Nájemce má právo uzavřít si s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, pokud jsou tyto nezbytné k provozované činnosti a nejsou zprostředkovány pronajímatelem, např. poskytování internetu, telefonní služby. Nájemce je povinen uzavřít si smlouvu na odvoz odpadu.
10. 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 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.

11. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré škody v Předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které do Předmětu nájmu vstupují, a to bez časového prodloužení. Nájemce má současně povinnost zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod.
12. 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.).

Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhována odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen při užívání a provozu Předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

13. Nájemce je povinen ohlásit případnou změnu účelu užívání Předmětu nájmu, předem odsouhlasenou pronajímatelem, na odbor stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince 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.
14. Nájemce může zříditi třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo s předcházejícím písemným souhlasem pronajímatele a jen po dobu tohoto smluvního vztahu. 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.

15. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další **úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele** a v souladu s příslušnou legislativou.

V případě umístění vzduchotechniky, po předcházejícím písemném souhlasu pronajímatele, se bude jednat o technické zhodnocení Předmětu nájmu. Pronajímatel souhlasí s ponecháním technického zhodnocení v účetnictví nájemce, a o toto zhodnocení si nezvýší hodnotu svého majetku. Zároveň je nájemci poskytnuto právo dané zhodnocení **rovnoměrně** účetně a daňově odepisovat. Finanční vypořádání se sjednává ve výši zůstatkové hodnoty provedeného technického zhodnocení k okamžiku ukončení nájemního vztahu.

16. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 1.500 Kč za každý den prodlení.
17. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek pojistil u komerčních pojišťoven. Pronajímatel neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody způsobené na majetku nájemce.
18. Nájemce nesmí svou činností rušit klid uživatelů v budově, v níž se Předmět nájmu nacházejí ani uživatelů 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 vybitený. Při přebírání Předmětu nájmu přihlédne 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, ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku, vyjma případů sjednaných v této smlouvě.
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 tato Smlouva bude zveřejněna 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 tuto Smlouvu k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti k této smlouvě.
6. Tato smlouva je účinná ode dne 02.03.2021, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

7. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce a webových stránkách města v období 01.12.2020 – 11.01.2021.
8. Uzavření této Smlouvy bylo za podmínek v ní uvedených schváleno na 72. schůzi Rady města Třince dne 01.02.2021, usnesením číslo 2021/...~~2427~~... nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne 01. 02. 2021

V Třinci dne 01. 02. 2021

Za pronajímatele:
statutární město Třinec

Nájemce:

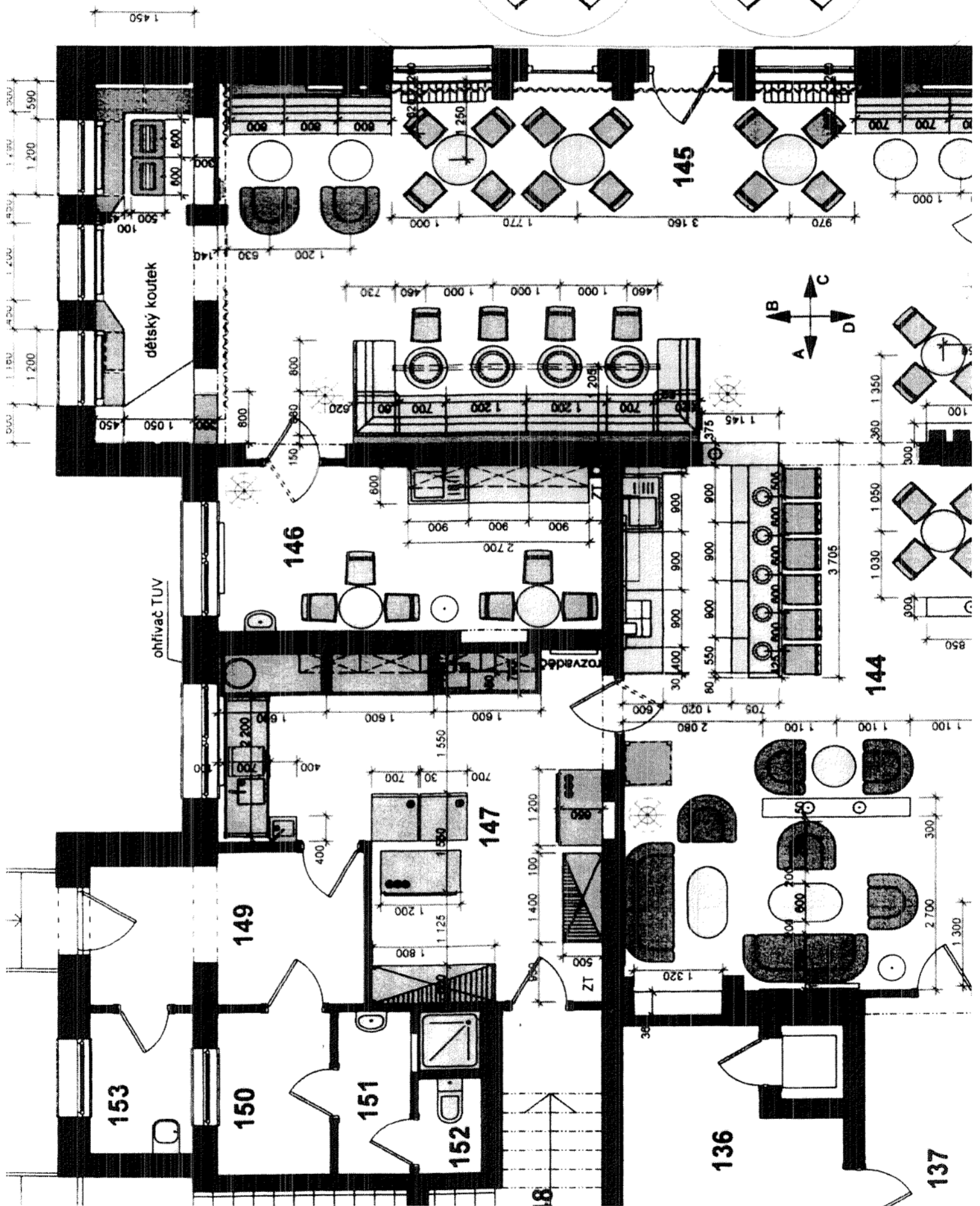


RNDr. Věra PALKOVSKÁ
primátorka



Petr MAROSZ

veškerá pod
velikost 7,5?



Interiér kavárny v objektu knihovny Třinec

P. č.	Popis	počet ks
1	Židle kavárenská, textilní čalounění olivově zelená	30
2	Židle barová, textilní čalounění olivově zelená	6
3	Křeslo A3 84x75x79, čalouněné, olivově zelená	9
4	Křeslo A4 185x75x79, čalouněné, olivově zelená	2
5	Čalouněná lavice 8dílná rohový díl 68x68 sedačka 3	2
6	Čalouněná lavice 8dílná díl š.110 sedačka 3	2
7	Čalouněná lavice 8dílná díl š.80 sedačka 3	5
8	Čalouněná lavice 3dílná díl š.70 sedačka 1	3
9	Čalouněná lavice 8dílná díl š.80 sedačka 3	2
10	Věšák s odkládacím košem 55x55x184	6
11	Živé rostliny v keramickém květináč, v. 160 cm	3
12	Kavárenský stůl průměr 65x72, kovová podnož	14
13	Kavárenský stůl průměr 80x72, kovová odnož	3
14	Konferenční stůl oválný 60x110x39, 2 police pod stolem	2
15	Slunečník průměr 270-300, Al	6
16	Závěsná skříň 90x35x75	7
17	Sestava v zázemí 270x60x90-dveře,zásuvky	1
18	Skleněné police za barem sklo, LED 180x25	2
19	Čistící zóna 120x90 pryžová před vstupem venkovním	1
20	Policová knihovna 130x36x175	2
21	Policová knihovna 110x30x110	3
22	Policová knihovna 85x30x110	1
23	Policová knihovna 96x36x107	1
24	Policová knihovna 140x30x120	1
25	Policová knihovna 140x30x120 sklo matné mezi policemi	1
26	Kryt radiátoru	3
27	Lavice s prostorem pro hračky a zásuvkou	1
28	Rohová lavice s čalouněnou opěrkou	1
29	Matrace koženka (uvnitř molitan)	1
30	Magnetická tabule	1
31	Stojací světlo nastavitelné 126-153 cm	2
32	Svítidlo nad barem	5
33	Svítidlo nad stoly	4
34	Nerezový regál 5ti policový 140x50x200	1
35	Nerezový regál 5ti policový 180x50x200	1
36	Mrazící truhla 126x60x91, bílá, prosklené víko	2
37	Chladicí skříň celonerezová, 570 l	2
38	Nerez pracovní stůl 220x70x90	1
39	Myčka nádobí	1
40	Nerez pracovní stůl 160x70x90 1x police	1
41	Nerez pracovní stůl 160x70x90 1x police, 3x šuplík	1
42	Nerez pracovní stůl 160x70x90 dřez	1
43	Panoramatická prosklená vitrina chlazená, 400 litr	1
44	Kovová garnýž pro závěs	6
45	Obklad barového pultu grafosklo	1
46	Zrcadlo s tenkým kovovým rámem	5
47	Sestava za barem vč. dřezu 328x60x90	1

48	Barový pult 370,5x114,5x115	1
49	Stojan na noviny ocel	3
50	Kovová police ve tvaru L, ocel, 15x12x20	8
51	Zahradní židle stohovatelná polyratan černý	32
52	Zahradní stůl průměr 80 cm	8
53	Stůl 50x60x50 materiál DTD	2
54	Otevř.policová skříň 80x36x30, mat. DTD	1
55	Stahovací roleta v herně pro děti	1
56	Interiérová látková stínící roleta	3
57	Stolní světlo, nastavitelné stínidlo v. 56-76 nerez	3
58	Rám na obraz 40x50 antireflexní sklo	4
59	Rám na obraz 40x60 antireflexní sklo	8
60	Rám na obraz 30x40 antireflexní sklo	4
61	Rám na obraz 60x80 antireflexní sklo	4
62	Kovová lišta pod stropem pro rozmístění svítidel	1
63	Čalouněná lavice 3dílná pohledový bok sedačka 1	2
64	Čalouněná lavice 8dílná pohledový bok sedačka 3	2
65	Čalouněná lavice 3dílná pohledový bok sedačka 2	2
66	Zatemňovací závěs 1 díl okrový	6
67	Zatemňovací závěs 2 díly zelený olivově	4
68	Police s mřížkou za sedačkou 1	2
69	Police a boční krytí za sedačkou 3	1

Úhrada nájemného za vybavení

K nájemnému se připočítává nájemné za vybavení. U vybavení, jehož životnost dosud neuplynula, je toto nájemné určeno jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů.

Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž, a po dohodě s nájemcem i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení a životnost vybavení:

Vybavení	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, vařič	6,6	15
Vestavěná skříň, kuchyňská linka	5	20
Elektrický boiler, průtokový ohřivač vody	10	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem k vytápění	5	20
Odsávač par	5	20
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu od 01.01.2014	20	5
Měřicí zařízení pro vodu – začátek nájmu před 01.01.2014	12,5	8
Indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění	10	10

U vybavení neuvedeného v seznamu, kterým pronajimatel po dohodě s nájemcem byt, prostor nebo prostor sloužící k podnikání vybaví, bude výše nájemného sjednána dohodou s nájemcem.

Po uplynutí životnosti vybavení nebo není-li známa pořizovací cena a datum jeho pořízení, je nájemné stanoveno takto:

Vybavení	Měsíční nájemné za každou věc
Sporák, kuchyňská linka	10 Kč
Ostatní vybavení	5 Kč

U prostorů a prostorů sloužících podnikání je nájemné hrazeno pouze za vybavení, na které pronajimatel účelně vynaložil finanční prostředky po datu 01.01.2004.

Lidická 541, Třinec

Výčet poskytovaných služeb a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby:

Teplo:

Náklady se rozúčtovávají dle právního předpisu.

Voda (vodné + stočné):

Od celkových fakturačních nákladů na studenou vodu se po přepočtu odečítají náklady na spotřebu vody na podružném vodoměru, který měří spotřebu vody v kavárně.

Zbývající náklady po odečtu nákladů podružného měření náleží Knihovně Třinec, p.o.

Pozn:

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 účtovací 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.

Elektřina:

Od celkových fakturačních nákladů na elektřinu se po přepočtu odečítají náklady na spotřebu elektřiny na podružném elektroměru, který měří spotřebu elektřiny v kavárně.

Zbývající náklady po odečtu nákladů podružného měření náleží Knihovně Třinec, p.o.

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 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 části obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítka, 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 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, vik ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě rostového 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 ohřivačů 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, přichytek (*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 vařiče

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- 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 ohříváče (karmy)

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočládku
- 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 ohříváče 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 termočládků
- 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 homího 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 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)

