

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: [REDACTED]

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. Mgr. Eliška HALTOFOVÁ

Sídlo: Třinec, Sosnová 380, PSČ 739 61
Doručovací adresa: [REDACTED]
IČO: 09277455

jako **nájemce** na straně druhé.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 2130, jehož součástí je budova s čp. 407 na ul. Jablunkovská, a pozemku parc. č. 2131, jehož součástí je budova čp. 408 na ul. Jablunkovská, vše v k. ú. Lyžbice obci Třinec.
2. Správu Předmětu nájmu vykonává statutární město Třinec, odbor správy majetku města.

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) 6040820201
Konstantní symbol: (KS) 0308**

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou níže uvedené prostory sloužící podnikání nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy s čp. 407, která je součástí pozemku parc. č. 2130 a budovy čp. 408, která je součástí pozemku parc. č. 2131, na ul. Jablunkovská v Třinci, viz příloha č. 1:

místnost č. 11 (10,13 m²)
místnost č. 12 (10,66 m²)
místnost č. 20.2 (0,95 m²)
id. ½ místnosti č. 20 (1,19 m²)
id. 1/5 místnosti č. 17

Nájemce je oprávněn spoluužívat s ostatními nájemci společné přístupové prostory.

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 ambulance klinické logopedie.**

Nájemce je fyzickou osobou vedenou v národním registru poskytovatelů zdravotních služeb a podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství; klasifikace ekonomických činností – ostatní činnosti související se zdravotní péčí.

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 **01.07.2021**.
2. Předmět nájmu bude nájemci předán do užívání na místě samém dne **01.07.2021 v 09:30 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. Nájemné je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši **37.000 Kč/rok**.

Úhrada za zařizovací předměty (2 ks indikátory – digitální měřiče tepla) je 85,56 Kč/rok.

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši 15.240 Kč/rok, tj. 1.270 Kč/měsíc, z toho:

- ▶ 50 Kč/měsíc, studená voda (vodné, stočné)
(Dle podružných vodoměrů; pokud nájemce neumožní nebo nenahlásí odpis spotřeby vody, bude spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období. Nebudou-li údaje za předešlé zúčtovací období k dispozici, bude spotřeba vody stanovena dle platných směrných čísel roční spotřeby vody. Totéž platí v případě, že nájemce neumožní pronajímateli provést zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.)
- ▶ 100 Kč/měsíc, elektrická energie
(předmět smlouvy dle spotřeby v kWh a podíl na společných prostorech dle počtu osob)
- ▶ 500 Kč/měsíc, dodávka tepla
(dle právního předpisu)
- ▶ 620 Kč/měsíc, úklid společných prostorů
(náklady za úklid místnosti č. 17 a přístupových společných prostorů se rozúčtují dle počtu osob v daném zúčtovacím období).

Případné drobné opravy v místnosti č. 17 a přístupových společných prostorech se rozúčtují dle počtu osob v daném zúčtovacím období.

V souvislosti s rozúčtováním některých služeb dle počtu osob vzniká nájemci povinnost oznámit pronajímateli písemně každou změnu v počtu osob užívajících Předmět nájmu, a to nejpozději k poslednímu dni každého měsíce, v němž změna nastala. Uvedenou změnu lze oznámit prostřednictvím e-mailu [REDAKCE] Ke dni uzavření této smlouvy jsou pro účely vyúčtování služeb nahlášeny 2 osoby.

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.

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.

Odvoz odpadů si nájemce sjedná samostatně s vybraným dodavatelem této služby. Tato služba není ze strany pronajímatele poskytována.

2. **Nájemce je povinen hradit** nájemné a zálohy za poskytované služby měsíčně 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 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.

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 subjektu stíženého touto sankcí písemně uplatněna pronajímatelem.
7. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu budou v případě potřeby osazeny vodoměry na studenou vodu (kanceláře a sociální zařízení), za účelem měření vody spotřebované nájemcem. Výše úhrady (nájemné) bude počítána z jejich pořizovací ceny a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. V tom případě bude o příslušné roční % opotřebení navýšeno nájemné v položce za předměty vybavení (zařizovací předměty) a nájemci vystaven a doručen aktuální platební kalendář.

Budou-li v Předmětu nájmu umístěny pronajímatelem i další předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohřívač, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii (*příloha č. 2*), o čemž bude nájemce předem informován, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístění předmětů vybavení v Předmětu nájmu. Výše úhrady bude rovněž 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 s doručením aktuálního platebního kalendáře.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy a jejích společných prostorů (hromosvodu, elektroinstalace společných prostorů v domě, včetně požární ochrany), v němž se nachází Předmět nájmu, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel při uzavření této smlouvy předal 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 (revize elektro) tak, aby mohl Předmět nájmu sloužit ke sjednanému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného Předmětu nájmu a vnitřního vybavení.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat Předmět nájmu, způsob jeho užívání, dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů (odstranění vzniklých závad aj.), 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 aj.) 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. 3. Údržbu a opravy společných přístupových prostor a místnosti č. 17 zajistí pronajímatel, přičemž náklady budou rozúčtovány nájemcům se dle počtu osob v daném zúčtovacím období.
4. Nájemce je povinen **bezodkladně písemně nahlásit** pronajímateli 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.

5. Nájemce si může, po předcházejícím souhlasu pronajímatele, 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 na odbor stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince, s čímž pronajímatel souhlasí, a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti, a to do 3 měsíců od zahájení smluvního vztahu.
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. 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.

9. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. 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.
11. Nájemce je oprávněn umístit reklamní polep **pouze** na tabuli umístěné na stěně vpravo v prostoru vstupní chodby do budovy, a to se souhlasem pronajímatele (postačí emailem [redacted]).
12. Nájemci je doporučeno pojistit si svůj majetek u komerčních pojišťoven.
13. 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 **vypovědí 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 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. Práva a povinnosti stran této smlouvy se řídí 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 a ustanovení o právu pronajímatele upravit výši záloh na poskytované služby, což bude nájemci oznámeno písemně s doručením platebního kalendáře.
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 i případných dodatků k ní. 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 01.07.2021, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce a webových stránkách města v období 29.04.2021 -19.05.2021.
8. Uzavření této Smlouvy bylo za podmínek v ní uvedených schváleno na 83. schůzi Rady města Třince dne 07.06.2021, usnesením číslo 2021/2743 nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne 21. 06. 2021

Za pronajímatele:
statutární město Třinec

[Redacted signature]

RNDr. Věra PALKOVSKÁ
primátorka



V Třinci dne 21. 06. 2021

Nájemce:

[Redacted signature]

Mgr. Eliška HALTOFOVÁ

Priloha 1/1

TABULKA MÍSTNOSTI

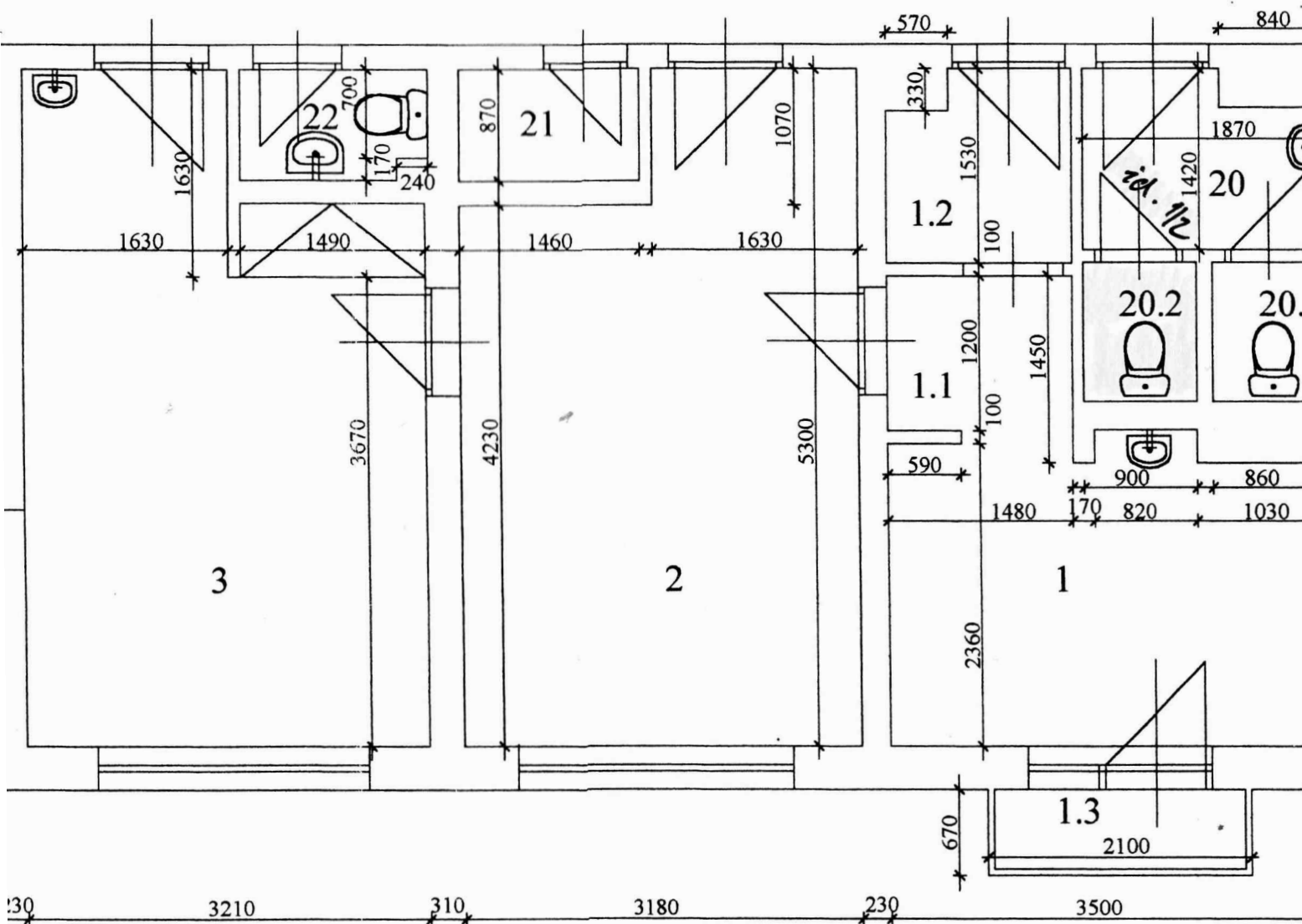
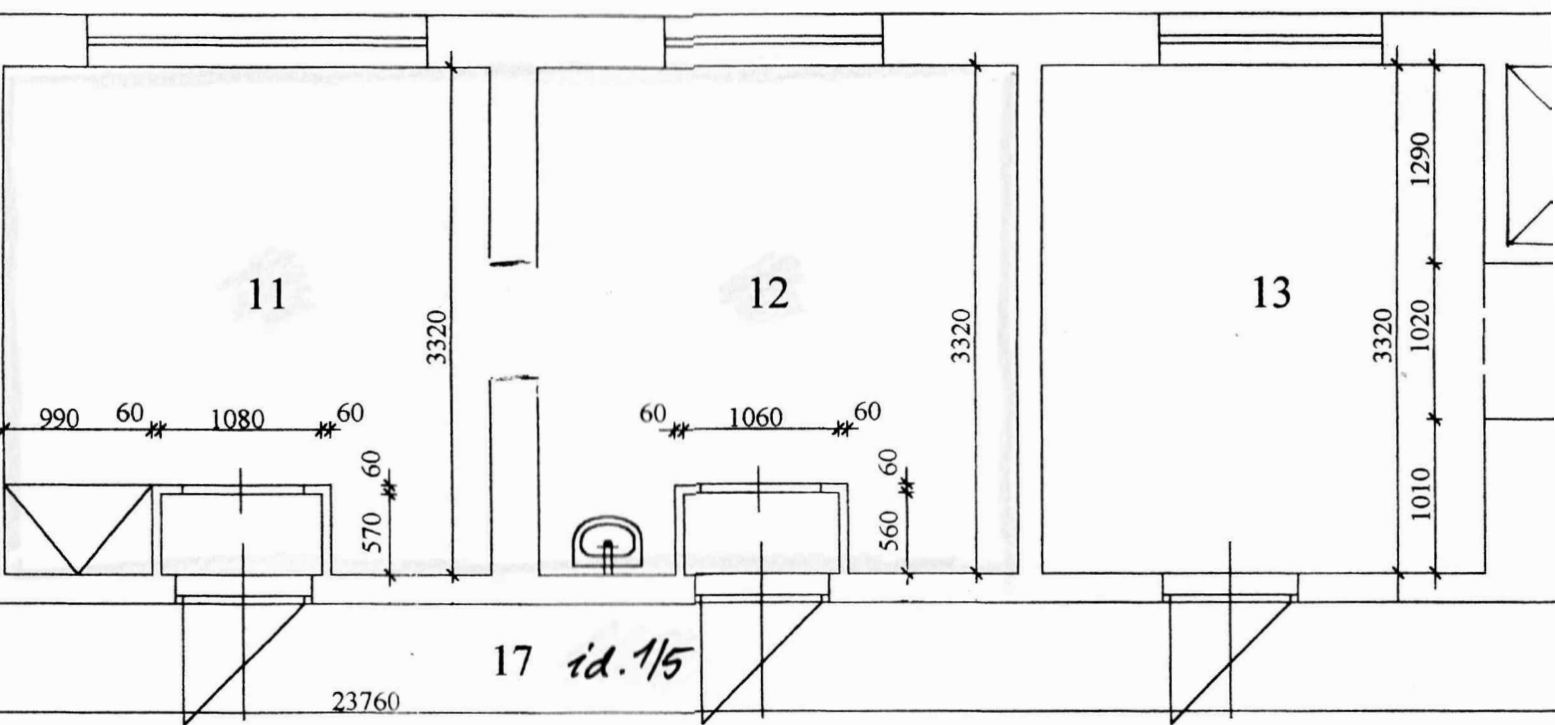
Poř. č.	Název místnosti	Plocha v /m2/	Poznámky
1	Kancelář	8,19	
1.1	Zádveří	1,78	
1.2	Zádveří	2,08	
1.3	Balkón	1,41	
1 - celkem		13,46	
2	Kancelář	15,20	
3	Kancelář	14,44	
4	Kancelář	15,63	
4.1	WC	1,73	
4.2	Balkón	1,41	
4 - celkem		18,77	
5	Kuchyňka	9,53	
5.1	Předsíň	2,71	
5.2	WC	0,78	
5.3	Balkón	1,41	
5 - celkem		14,43	
6	Kancelář	20,53	
7	Kancelář	10,66	
7.1	Zádveří	2,04	
7.2	Příruční sklad	2,11	
7 - celkem		14,81	
8	Kancelář	9,79	
9	Jídlna	8,10	
10	Kancelář	11,52	
11	Kancelář	10,13	
12	Kancelář	10,66	
13	Kancelář	9,83	
14	Kancelář	9,11	
15	Kancelář	11,39	
16	Kancelář	10,63	
17	Chodba <i>id. 1/5</i>	34,75	
18	Chodba vč. vestibulu	33,65	
19	Schodiště /hlavní/	11,32	
20	Předsíň WC <i>id. 1/2</i>	2,38	
20.1	WC	0,99	
20.2	WC	0,95	
20 - celkem		4,32	
21	Úklid	1,27	
22	WC	1,26	
23	Schodiště /byty + personál/	13,14	

POZNÁMKA:

Kóty dělicích příček mezi jednotlivými místnostmi byly přebrány z podkladu stávajícího stavu zprac. společnosti R.I.K. Frýdlant N/O z 9/96.

Vypracoval	Sližová M. [redacted]	ed.proj.st.	Ing. SLOWIK [redacted]	Ing. Stanislav SLOWIK Projekční a inž. kancelář Třinec IČO: 12094749 DIČ: 320105451	
Investor	Městský úřad Třinec, odbor správy majetku města, Jablunkovská 160, Třinec			Stupeň	
Stavba	PASPORTIZACE NEBYTOVÝCH PROSTORŮ JABLUNKOVSKÁ 407, TŘINEC - LYŽBICE			Datum	2/2004
				Zak. č.	
				Měřítko 1 : 50	č. výkresu 3
Obsah	PŮDORYS II. NP - levá část				

3240 320 3210 160 2960 750



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 ohříváč vody	10	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem k vytápění	5	20
Odsávací 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 pronajímatel 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 pronajímatel účelně vynaložil finanční prostředky po datu 01.01.2004.

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 místností, tak u příslušenství prostoru, 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 příclí 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 kolejnic, 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. 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 pečicí trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- uvedení do provozu

2. 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 pečicí 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, příchytek (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečicí trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodek 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 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. Infrazářič

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

8. Vestavěné a přistavěné skříně

- drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů

9. 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 a opravy podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- odhmyzování (deratizace, desinfekce a desinsekce)