

NÁJEMNÍ SMLOUVA pro dlouhodobý pronájem

§ 1

Smluvní strany

1.1 Pronajímatel: Město Bohumín, Masarykova 158, Bohumín
Zastoupené na základě plné moci starosty ing. Petra Víchy ze
dne 6. 9. 2021, Ing. Kateřinou Pálkovou, vedoucí odboru správy domů

IČO: 00297569 DIČ: CZ00297569
Bankovní spojení: ČS, a.s. Bohumín
Č.úctu: 1721640379/0800

1.2 Nájemce: Nej.cz s.r.o., Kaplanova 2252/8, Praha 4 – Chodov, 148 00
Zastoupená Ing. Jaroslavem Hanykem, předsedou Sboru jednatelů

IČO: 03213595 DIČ: CZ03213595
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Číslo účtu: 2108461270/2700

§ 2

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy a dále v souladu se "Zásadami pro pronájem nebytových prostor v majetku města Bohumín" schválenými usnesením č. 282/19 na zasedání městské rady dne 1. 9. 1999, v platném znění.

§ 3

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v domě č.p. 109, tř. Dr. E. Beneše, k.ú. Nový Bohumín, který je v majetku pronajímatele, v rozsahu 147,50 m², číslo prostoru 305.

§ 4

Účel využití

4.1. Předmět nájmu bude užíván zejména k následujícím činnostem (účelu):

- Pobočka společnosti a zázemí pro pracovníky společnosti.

4.2. Užívání předmětu nájmu k jiným účelům než stanovuje § 4.1. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je závažným porušením dle § 13 této smlouvy.

§ 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 5.2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, střechy, fasády, apod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce uvědomit bez zbytečného prodlení ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen vstup pronajímateli umožnit.

§ 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle obecně závazných předpisů v platném znění. (Např. vyhláška MPO č.405/2015 Sb. o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie v platném znění, apod.)
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 6.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- 6.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 6.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 6.8. Nájemce přebírá za majitele povinnost zajišťování požární ochrany v předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a

vyhlášky min. vnitra č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) v platném znění.

- 6.9. Nájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a na své náklady provádět revize vyhrazených zařízení (např. rozvodů el. energie nebo plynu) v předmětu nájmu, včetně provádění porevizních oprav těchto zařízení.
- 6.10. Nedojde-li k jiné dohodě, stává se technické zhodnocení, případně jiné práce nebo opravy a úpravy provedené nájemcem v nebo na předmětu nájmu součástí předmětu nájmu (nemovitostí) a nájemce nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů. Nájemce je oprávněn odepisovat hmotný majetek do výše nákladů jím vynaložených.
- 6.11. Nájemce je povinen doložit pronajímateli doklad o provádění likvidace odpadů (povinnost podle zák. č. 185/2001 Sb. o odpadech ve znění pozdějších předpisů) vzniklých provozem v předmětu nájmu, a to nejpozději do tří měsíců od podpisu této smlouvy a dále na výzvu pronajímatele vždy po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti je důvodem k postupu dle § 13 této smlouvy.

§ 7

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

§ 8

Stavební a jiné úpravy

Nájemce je oprávněn provádět v nebo na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení § 8.1-8.6. této smlouvy.

- 8.1.. Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu nájmu je nájemce povinen provádět pouze se souhlasem pronajímatele.
- 8.2. Veškeré úpravy podléhající stavebnímu řízení prováděné nájemcem v nebo na předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.
- 8.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), s výjimkou označení provozovny.
- 8.5. Případnou změnu účelu užívání je nájemce povinen si zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu.

- 8.6. Po provedení jakýchkoliv změn a úprav podle bodů 8.1-8.5 je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu pronajímateli jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

§ 9 Nájemné

- 9.1. V souladu s ustanovením § 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 9.2. Nájemné činí **950,00 Kč /m2/rok**.
K sjednanému nájemnému se připočte DPH v platné sazbě, pronajímatel vystaví nájemci jako daňový doklad splátkový kalendář a další daňové doklady nebudou vystavovány.
- 9.3. Nájemné dle ustanovení § 9.2. této smlouvy se platí vždy na jeden měsíc, a to vždy nejpozději k poslednímu dni běžného měsíce, přičemž rozhodným datem je datum připsání částky nájemného ve prospěch účtu pronajímatele.
- 9.4. V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.5. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u české spořitelny a.s., číslo účtu 1721640379/0800 variab./konst. symbol 22062764/308.
- 9.6. Částka nájemného bude valorizována každoročně k 31.3.o skutečné procento inflace za uplynulý rok. Zálohy na služby budou upravovány vždy při pohybu cen těchto služeb. Obě tyto skutečnosti budou nájemci písemně sděleny.

§ 10 Poskytování plnění spojených s užíváním předmětu nájmu

- 10.1. Nájemce je povinen hradit cenu plnění (služeb) spojených s užíváním předmětu nájmu, a to například za dodávky el. energie, plynu, vody, a podobně přímo dodavateli, se kterým si sjedná vlastní dodavatelskou smlouvu. U plnění (služeb), u kterých nebude možno takto vlastní smlouvou s dodavatelem sjednat, a budou tedy poskytována prostřednictvím pronajímatele, bude nájemce hradit měsíčně zálohu za tato plnění dle evidenčního listu, který tvoří přílohu této nájemní smlouvy. Zálohy se platí spolu s nájemným vždy za jeden měsíc, a to vždy nejpozději k poslednímu dni běžného měsíce k rukám pronajímatele. V případě prodlení s placením záloh se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů z dlužné částky za každý den prodlení.
- 10.2. Postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby stanoví zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění.
- 10.3. V případě výpadku dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (např. v důsledku provádění oprav nemovitosti, v němž se nachází předmět nájmu, nebo při výpadku dodávky služeb i z jiných důvodů) si náhradní dodávku služeb zajistí nájemce.

Pokud by k výpadku dodávky služeb mělo dojít z důvodu provádění oprav nemovitosti, které bude provádět pronajímatel, je pronajímatel povinen o provádění oprav a z toho vyplývajícího přerušení dodávky služeb nájemce v dostatečném časovém předstihu prokazatelně informovat a umožnit mu zajištění náhradních dodávek služeb.

§ 11 Trvání smlouvy

- 11.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne **1. 11. 2021** na dobu **neurčitou** s výpovědní lhůtou tři měsíce, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 11.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 11.3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět i v případě, že dojde na straně nájemce ke změně subjektu, který je jako nájemce uveden v § 1 této smlouvy, a to z titulu právního nástupnictví. Výpovědní lhůta v takovémto případě činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

§ 12 Převod práva nájmu

- 12.1. V případě převodu práva nájmu na třetí osobu (např. při koupi závodu podle ustanovení § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění) se prodávající zavazuje před vlastní realizací informovat pronajímatele písemně o svém záměru převést právo nájmu na třetí osobu. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.
- 12.2. Po realizaci převodu je převodce povinen předložit pronajímateli v termínu do 5dnů ode dne realizace prodeje jedno vyhotovení příslušné smlouvy.
- 12.3. Výše uvedená ustanovení se použijí obdobně při změně obchodního jména společnosti spojeného se změnou IČO.

§ 13 Porušení smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že závažné porušení této smlouvy nastává zejména v těchto dále uvedených případech.

- a) Nájemce je v prodlení s platbou nájemného nebo záloh na služby po dobu delší než tři měsíce.
- b) Nájemce užívá předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- c) Nájemce přenechá předmětu nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

d) Nájemce neoznámí předem pronajímateli záměr převést právo nájmu na třetí osobu dle §12 této smlouvy.

e) Nájemce nepředloží pronajímateli doklad o likvidaci odpadů dle § 6.11 této smlouvy.

§ 14

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 14.4. Pro případ porušení jednotlivých ustanovení této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Smluvní pokuta nevyklučuje nárok oprávněné strany na úhradu škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy.
- 14.5. O uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto na zasedání Rady města Bohumína dne 9. 8. 2021, usnesením č. 862/59. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 13. 1. 2021 do 1. 2. 2021.
- 14.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě povinnosti zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) provede zveřejnění pronajímatel.

V Bohumíně dne: 4. 10. 2021

-otisk razítka-

Ing. Kateřina Pálková, v.r.
Za pronajímatele
Ing. Kateřina Pálková

Ing. Jaroslav Hanyk, v.r.
Za nájemce
Ing. Jaroslav Hanyk
-otisk razítka-

EVIDENČNÍ LIST

Uživatel

Nej.cz s.r.o.
Kaplanova 2252/8
148 00 Praha

IČ: 03213595
DIČ: CZ03213595
Účet: 2108461270/2700
Variabilní symbol: 0022062764

Nájemní poměr od: 01.11.2021

Nájem za m2/rok: 1 149,50 Kč

Perioda předpisu: měsíční

Předmět pronájmu: Pobočka a zázemí pro pracovníky

Nebytový prostor

Obec: Bohumín
Část: Nový Bohumín Č. pop.: 109
Ulice: tř. Dr. E. Beneše Č. or.:
Číslo: 305 Podlaží: 1

Místnosti

Název místnosti	Plocha			Koeficient	
	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	TUV	Otop
1 chodba	4,33	0,00	0,00	0,00	0,00
2 chodba	27,33	0,00	0,00	0,00	0,00
3 kancelář	10,17	0,00	12,20	0,00	1,20
4 prodejna	38,90	0,00	50,57	0,00	1,30
5 předsíň před WC	0,80	0,00	0,80	0,00	1,00
6 sklad	11,66	0,00	11,66	0,00	1,00
7 sklad	8,10	0,00	8,10	0,00	1,00
8 sklad	16,60	0,00	16,60	0,00	1,00
9 sklad	2,15	0,00	2,15	0,00	1,00
10 sklad	1,72	0,00	1,72	0,00	1,00
11 sklad	7,20	0,00	7,20	0,00	1,00
12 šatna	7,53	0,00	7,53	0,00	1,00
13 úklidová komora	1,20	0,00	1,20	0,00	1,00
14 úklidová místnost	3,43	0,00	0,00	0,00	0,00
15 wc	1,88	0,00	1,88	0,00	1,00
16 wc	1,80	0,00	1,80	0,00	1,00
17 zádveří	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00
	147,50	0,00	123,41		

Měsíční předpis nájmu a záloh na služby

Služba	Částka	Specifikace předpisu
nájem	14 129,00	nájemné a vybavení
topení	3 702,00	zálohy za služby
nájemné a vybavení	14 129,00 Kč	zálohy za služby
fond oprav	0,00 Kč	ostatní
Měsíční předpis nájmu a záloh na služby platné ode dne 01.11.2021		17 831,00 Kč

Uhrazená licitační jistina ve výši 44.250,00 Kč bude započtena na splatné předpisy za 11+12/2021 a část 1/2022 (17.831 + 17.831 + 8.588). Zbývající část předpisu na 1/2022 ve výši 9.243,00 Kč uhradte nejpozději do 31.1.2022 a dále pak provádějte úhrady dle Evidenčního listu a Splátkového kalendáře.

Vyřizuje: Sobaniec Marek
Telefon: 596 092 212

V Bohumíně dne 25.08.2021

Splátkový kalendář - rozpis nájemného a ostatních úhrad za období od 01.11.2021 do

vydaný dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

daňový doklad č.: 21109305

datum vystavení daňového dokladu: 25.08.2021

Plátce DPH (pronajímatel): Město Bohumín
 Sídlo: Bohumín, Nový Bohumín, Masarykova 158, 73581
 IČ: 00297569
 DIČ: CZ00297569
 Číslo účtu: 1721640379/0800

Osoba, pro kterou se uskutečňuje
 plnění (nájemce): Nej.cz s.r.o.
 Sídlo: Praha, Chodov, Kaplanova 2252/8, 14800
 IČ: 03213595
 DIČ: CZ03213595
 Variabilní symbol: 0022062764

Rozsah a předmět plnění:

Pronájem nebytového prostoru č. 305 na adrese: Bohumín, Nový Bohumín, tř. Dr. E. Beneše 109, 73581

Perioda předpisu: měsíční

Období	DUZP	Splatnost	Položka	Sazba DPH v %	Základ daně v Kč	DPH v Kč	Celkem v Kč
01.11.2021 - 30.11.2021	30.11.2021	30.11.2021	zálohy za služby	10	3365,45	336,55	3702,00
01.12.2021 - 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	zálohy za služby	10	3365,45	336,55	3702,00
01.01.2022 - 31.01.2022	31.01.2022	31.01.2022	zálohy za služby	10	3365,45	336,55	3702,00
01.02.2022 - 28.02.2022	28.02.2022	28.02.2022	zálohy za služby	10	3365,45	336,55	3702,00
01.03.2022 - 31.03.2022	31.03.2022	31.03.2022	zálohy za služby	10	3365,45	336,55	3702,00
					16827,25	1682,75	18510,00

Období	DUZP	Splatnost	Položka	Sazba DPH v %	Základ daně v Kč	DPH v Kč	Celkem v Kč
01.11.2021 - 30.11.2021	30.11.2021	30.11.2021	nájemné a vybavení	21	11676,86	2452,14	14129,00
01.12.2021 - 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	nájemné a vybavení	21	11676,86	2452,14	14129,00
01.01.2022 - 31.01.2022	31.01.2022	31.01.2022	nájemné a vybavení	21	11676,86	2452,14	14129,00
01.02.2022 - 28.02.2022	28.02.2022	28.02.2022	nájemné a vybavení	21	11676,86	2452,14	14129,00
01.03.2022 - 31.03.2022	31.03.2022	31.03.2022	nájemné a vybavení	21	11676,86	2452,14	14129,00
					58384,30	12260,70	70645,00

DUZP = datum uskutečnění zdanitelného plnění.