

# Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

(dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

**Město Kopřivnice**, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, PSČ 742 21  
zastoupené Ing. Adamem Ondrašíkem, vedoucím Odboru majetku města,  
IČ: 00298077, DIČ: CZ00298077  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú.: 30015-1767241349/0800  
Subjekt je zapsán v Živnostenském rejstříku  
(dále jen pronajímatel)

a

**RainFellows s.r.o.**, se sídlem v Ostravě, Moravská Ostrava, Vítkovická 3083/1, PSČ 702 00  
zastoupená Ing. Radkem Gajduškem, jednatelem,  
Ing. Martinem Chmelařem, jednatelem,  
IČ: 28137736, DIČ: CZ28137736  
Subjekt je zapsán v obch. rejstříku vedeným Krajským soudem v Ostravě, oddíl C 56878  
(dále jen nájemce)

## uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

### I. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník /§ 2302 a násl./

### II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. 1915/3 k.ú. Kopřivnice, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 244. Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Kopřivnice, obec Kopřivnice.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytový prostor č. 212 o celkové výměře 14,40 m<sup>2</sup>. Uvedený nebytový prostor se nachází v 2. nadzemním podlaží objektu č. p. 244 na ulici Štefánikova v Kopřivnici. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: chodby a sociální zařízení a kuchyňky.
3. Záměr pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu Kopřivnice od 20.04.2022 do 09.09.2022.
4. O nájmu nebytového prostoru a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 109. schůzi, konané dne 20.09.2022 usnesením číslo 2929.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

### III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat za účelem zřízení kanceláře.
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Pro jiný účel užívání si nájemce na vlastní náklady zajistí změnu užívání předmětného nebytového prostoru u příslušných orgánů státní, moci, jen se souhlasem pronajímatele.

#### IV. Zákaz podnájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory do podnájmu dalším osobám.

#### V. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.10.2022 s tříměsíční výpovědní dobou.**

#### VI. Jistota

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil na účet pronajímatele **č.ú.: 6015-1767241349/0800** jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **6.664,68 Kč s variabilním symbolem 333578**. Jistota slouží k zajištění nájemného, včetně úroku z prodlení a k zajištění jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem nebo jeho ukončením (např. náhrada škody, bezdůvodné obohacení v případě nevyklizení nebytového prostoru po ukončení nájmu apod.) bez ohledu na to, zda jsou tyto nároky přiznány vykonatelným rozhodnutím nebo nájemcem písemně uznány. Na úhradu uvedených splatných pohledávek je pronajímatel oprávněn použít prostředky jistoty. Pokud na úhradu splatné pohledávky pronajímatel použije prostředky jistoty, bude pohledávka považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použití prostředky jistoty na úhradu splatné pohledávky je oprávněním nikoliv povinností pronajímatele.
2. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. V případě, že tak nájemce neučiní, bude porušení této povinnosti důvodem k výpovědi z nájmu.
3. Za oznámení pronajímatele o čerpání jistoty se považuje i písemná upomínka, ve které pronajímatel uvede, že použije k úhradě dluhu prostředky jistoty, pokud tak neučiní nájemce v dodatečné lhůtě, za předpokladu, že nájemce na základě takové upomínky dluh neuhradí sám.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli. Má-li ke dni předání předmětu nájmu nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném nebo službách souvisejících s užíváním předmětu nájmu, budou složené peněžní prostředky vráceny nájemci nebo jeho právnímu nástupci do jednoho měsíce ode dne vyúčtování záloh na služby související s užíváním předmětu nájmu, tj. do 31. 5 kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém došlo k předání vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

#### VII. Nájemné, splatnost

1. Město Kopřivnice tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, stalo s účinností od 01. 08. 2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. V návaznosti na skutečnost uvedenou v odstavci 1. tohoto článku se strany vzájemně dohodly, že se v souladu s § 56a odstavce 3. zákona 235/2004 v platném znění, u této smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání uplatňuje daň z přidané hodnoty dle platné sazby.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytových prostor vymezených ve smlouvě nájemné takto: za užívání nebytových prostor o celkové výměře **14,40 m<sup>2</sup>** nájemné v sazbě **1.530,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH** celkem tedy 22.032,00 Kč bez DPH ročně, a to měsíčních splátkách ve výši **1.836,00 Kč bez DPH**.
4. Měsíční nájemné je splatné na základě **Splátkového kalendáře** (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800** s uvedením **variabilního symbolu 555578**. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které je nájemné placeno.

5. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 10/2022 až 01/2023. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15. 02. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro prvé zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VII., odstavci 2. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem a doručení nového splátkového kalendáře. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy.
7. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
8. Pro případ prodloužení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16.10.2013, kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., OZ, v platném znění).

### VIII. Úhrady za služby, splatnost

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. úhrady za teplo, teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, likvidace odpadu a úklid společných prostor.
2. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh, jejichž výše je uvedena v Platebním kalendáři.
3. Zálohy na poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku, dle platných ceníků dodavatelů energií a služeb. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok.
  - **Teplo a teplá voda:** rozúčtování nákladů analogicky dle platné právní úpravy (vyhláška č. 269/2015 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30.09.2015)
  - **Vodné, stočné:** celkové náklady za dané období se podělí počtem všech osob v objektu za dané období a násobí se počtem osob nájemcem užívajících nebytový prostor za dané období.
  - **Elektrická energie:** skutečně naměřená spotřeba na podružném měřidle, k této spotřebě bude připočítán podíl za spotřebovanou elektrickou energii společných prostor. Spotřebovaná elektrická energie se bude násobit cenou za MWh. Podíl je dán rozdílem spotřeby el. energ. naměřeném na hlavním elektroměru a součtem podružných měření kanceláří, násobený koeficientem, který je vypočítán jako poměr pronajaté podlahové plochy kanceláře k celkové podlahové ploše kanceláří v objektu. Dále bude připočítána poměrná část za úhradu stálých plateb hlavního elektroměru.
  - **Likvidace odpadu:** bude účtováno tak, že náklady za dané období se podělí počtem všech osob v objektu za dané období a násobí se počtem osob nájemcem užívajících nebytový prostor za dané období.
  - **Úklid společných prostor:** náklady za dané období budou rozúčtovány na základě poměru nájemci pronajaté podlahové plochy kanceláře k celkové podlahové ploše kanceláří v objektu
4. Pronajímatel, zastoupený Odborem majetku města pověří pracovníka, který bude provádět odečet stavu měřidel energií. Jednotlivé odečty budou k nahlédnutí na Odboru majetku města.
5. Nebytové prostory užívané na základě této smlouvy bude užívat 1 osoba nájemce.
6. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování, a to zejména počet osob užívaných nebytových prostor je nájemce povinen neprodleně, písemně hlásit pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor majetku města (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).
7. Zálohové platby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohové platby jsou splatné na základě Platebního kalendáře (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800** s uvedením **variabilního symbolu 666578**. Platební kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty,

v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které jsou služby placeny.

8. Platební kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 10/2022 až 01/2023. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15.02. následujícího roku Platební kalendář na další účetní období.
9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh za služby s nájmem spojených a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, apod. Změna je účinná od následujícího měsíce po doručení nového Platebního kalendáře.
10. Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
11. Pro případ prodloužení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16.10.2013, kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle obč. zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., obč. zákoník, v platném znění).

## **IX. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění objektu uvedeného v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby spojené s užíváním nebytového prostoru uvedené v článku VIII. této smlouvy.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce umístěných v předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávek tepla a pitné vody o této skutečnosti informovat nájemce ihned, jakmile se o této skutečnosti doví od dodavatelů energií. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energetických zdrojích.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodloužení s úhradami touto smlouvou sjednaných plateb a poskytnuté plnění nebude stačit na splnění všech závazků, bude poskytnutým plněním splněn závazek nejdříve splatný, a to nejdříve jeho jistina v pořadí (nájemné, zálohy na služby) a následné poplatky (úroky z prodloužení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání pohledávky, ...).

## **X. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny opravy a údržbu v pronajatých nebytových prostorách, včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení a nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
3. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud později nebude dohodnuto jinak, nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronajímané nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřípustné.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor, vyjma běžného opotřebení.
6. Nájemce je osobou odpovědnou za možný provoz elektrických zařízení a za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách.
7. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých obecně závazných předpisů vztahujících se k činnosti, která je účelem nájmu, zejména předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny a

protipožární ochrany. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí elektrických zařízení nacházejících se v této smlouvou pronajímaných nebytových prostorách v souladu s platnými předpisy a ČSN. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy).

8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č. p. 244 a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebytového prostoru a revizí a to po předchozí domluvě s nájemcem.
10. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změnu adresy, změnu korespondenční adresy, změnu čísla účtu, datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH apod.
11. Zvonkovou či jinou signalizaci, zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
12. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vstupy do objektu č. p. 244 vhodné označení.

## **XI. Skončení nájmu**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu. Tím není dotčeno ustanovení odst. 3 tohoto článku.
2. Výpovědní doba s výjimkou případu uvedeného níže v odst. 3 je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodlení nájmu o více než jeden měsíc s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo úpadek nájemce podle insolvenčního zákona, činí výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nebytový prostor bude předán nájemcem vyklizený a vylíčený.
5. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodlení s předáním nebytových prostor pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 250,00 Kč za každý započatý den prodlení.
6. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
7. Smluvní strany výslovně vylučují využití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn., že nájemce při ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nárok na náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## **XII. Ostatní ujednání**

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
2. Vystaví-li některá smluvní strana druhé smluvní straně potvrzení o splnění dluhu splatného podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve nebo že bylo vyrovnáno také příslušenství dluhu.
3. Pronajímatel zveřejní smlouvu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že údaje ve smlouvě uvedené budou zveřejněny dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele xxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xx, e-mail xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ve věcech smluvních jedná za nájemce xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
5. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
6. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy, které se vztahují na předmětný nájem.

7. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve 4 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
9. Smluvní strany prohlašují, že žádná z nich se nepovažuje za slabší smluvní stranu.

Přílohy: Splátkový kalendář na období 10/2022 až 01/2023  
Platební kalendář na období 10/2022 až 01/2023  
Situační plánec

Kopřivnice 27.09.2022

Kopřivnice 30.09.2022

.....  
Ing. Adam Ondrašík  
za pronajímatele

.....  
Ing. Radek Gajdušek  
za nájemce

.....  
Ing. Martin Chmelař  
za nájemce

### Situační plánec nebytových prostor

