

MME/OML/28/2008

O s v ě d ě n í

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněno od 2.1. 2008 do 18. 1. 2008  
schváleno usnesením Rady/Zastupitelstva města Karviné č. 1543 ze dne 29. 1. 2008

Vyhotovil : Magistrát města Karviné, Odbor

datum : 31.1.2008 Podpis : [redacted]

**Smlouva o nájmu nebytového prostoru**

č. NP 36/02 2810/2008/1811/14

**Článek 1**

**Smluvní strany**

**1.1. statutární město Karviná**

Adresa : Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát  
Zastoupeno: Tomášem Hanzlem, primátorem města Karviné  
k podpisu smlouvy oprávněn na základě  
pověření ze dne 26.2.2007: [redacted] tajemník magistrátu  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Karviná  
Číslo účtu: 19-1721542349/0800  
IČ : 00297534  
(dále jen "pronajímatel")

**1.2. Jméno, příjmení: RNDr. Česlav Valošek**

**Podnikající pod obchodní jménem:**

**RNDr. Česlav Valošek – REGIONÁLNÍ KANCELÁŘ KARVINÁ**

Místo podnikání: Poštovní 615, Karviná - Fryštát  
IČ: 48010421

( dále jen "nájemce")

( subjekty sub.1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy "  
nebo "smluvní strany ")

se dohodly na této **Smlouvě o nájmu nebytových prostor**  
uzavřené podle § 720 občanského zákoníku v platném znění a zák. č. 116/1990 Sb.,  
o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

**Článek 2**

**Předmět smlouvy a účel nájmu**

**2.1.** Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p.149/17, ulice Karola Šliwky, Karviná-  
Fryštát, nacházející se na pozemku p. č. 1134/1, to vše v katastrálním území Karviná-  
-město, obec Karviná zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro  
Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.

**2.2.** Předmětem této smlouvy je pronájem 94,01 m<sup>2</sup> nebytového prostoru ve 3. nadzemním podlaží v domě uvedeném v článku 2.1. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Podrobný popis předmětu nájmu je uveden na evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

**2.3.** Pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

**2.4.** Účelem nájmu je využití nebytových prostor uvedených v článku 2.2. pro umístění kanceláří nájemce. Předmět podnikání nájemce, jenž bude v předmětu nájmu vykonáván je

- Překladatelská a tlumočnická činnost
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Inženýrská činnost v investiční výstavbě
- Reklamní činnost a marketing

**2.5.** Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Nájemce má právo užívat i společné prostory domu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu.

**2.6.** Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

### **Článek 3 Doba nájmu**

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 16. 2. 2008.

### **Článek 4 Nájemné**

**4.1.** Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou a činí 96 670,- Kč/rok.

**4.2.** Povinnost platit nájemné vzniká dnem 16. 2. 2008. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné čtvrtletně vždy k 15.1. za 1. čtvrtletí, k 15.4. za 2. čtvrtletí, k 15.7. za 3. čtvrtletí a k 15.10. za 4. čtvrtletí příslušného roku přímo na účet pronajímatele. Bankovní spojení je uvedeno v evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

**4.3.** Nájemce je povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem specifikované v evidenčním a výpočtovém listu.

Pronajímatel poskytuje nájemci služby uvedené v evidenčním a výpočtovém listu. Služby spojené s nájmem nebytového prostoru bude nájemce hradit v zálohách, které budou ročně zúčtovatelné. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případný nedoplatek za služby. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci případný přeplatek za služby.

Zálohy za služby jsou splatné současně s nájemným. Výše záloh za služby je uvedena v evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

Pronajímatel si vyhrazuje právo každý rok jednostranně upravit výši zálohy za služby podle skutečností předchozího roku změnou údajů v evidenčním a výpočtovém listu a nájemce se zavazuje tyto zvýšené zálohy pronajímateli platit.

**4.4.** Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

**4.5.** V souladu s platnými Zásadami pro nakládání s majetkem města Karviné si pronajímatel vyhrazuje právo upravovat výši nájemného dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to formou písemného oznámení, které bude nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s touto výhradou souhlasí. Úprava nájemného bude pronajímatelem provedena změnou na evidenčním a výpočtovém listu, který bude nájemci doručen.

## **Článek 5**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

**5.1.** Pronajímatel se zavazuje, že nebude rušit nájemce v přístupu do objektu. Ostraha a zabezpečení předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob do tohoto prostoru je povinností pronajímatele.

**5.2.** Nájemce je oprávněn provést nutné úpravy na předmětu nájmu, které jsou nezbytné pro jeho podnikání, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je nezbytný rovněž v případě, kdy tyto úpravy vyžadují stavebního povolení.

**5.3.** Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, plynu, vody či poruchy kanalizace vzniklé bez jeho zavinění.

**5.4.** Zajištění telefonní linky k použití pro nájemce nepatří k povinnostem pronajímatele. Pronajímatel souhlasí však s tím, aby na náklad nájemce byla do pronajatého prostoru zavedena.

**5.5.** Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně, den před zamýšlenou kontrolou.

Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 08.00 hod. do 18.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

V případě, že pronajímatel bude požádán nájemcem o provedení oprav nebo rekonstrukce v předmětu nájmu nebo bude-li nutné takovou opravu a rekonstrukci provést, je pronajímatel oprávněn tak provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu či rekonstrukci v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.

**5.6.** V případě oprav nebo rekonstrukce nemovitosti či zařízení, týkající se zejména vody, plynu, elektřiny, odpadů, podlah, oken, střechy, venkovního pláště budovy apod. či jejich části, si pronajímatel vyhrazuje právo takovou opravu provést. Bude-li to možné a nebude-li to vyžadovat naléhavost situace, je pronajímatel povinen nájemce písemně o opravě nebo rekonstrukci uvědomit, a to ve lhůtě nejméně jeden měsíc před zahájením takovýchto oprav či rekonstrukce. Nájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti nájemce**

**6.1.** Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2, bodě 2.4 této smlouvy.

Pronajímatel umožní nájemci a Svazku měst a obcí okresu Karviná ponechání sídla na budově čp. 615 na ulici Poštovní v Karviné – Fryštátě.

**6.2.** Nájemce je povinen hradit řádně a včas smluvené nájemné a zálohy za služby s nájmem spojené.

**6.3.** Nájemce nebude užívat ostatních prostor v domě než těch, které jsou předmětem nájmu a společných prostor dle čl. 2, bodu 2.6. této smlouvy.

**6.4.** Veškeré drobné opravy spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb. hradí nájemce. Nájemce je v této souvislosti povinen nést zejména náklady na malování včetně oprav vnitřních omítek, náklady na pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, ústředního topení včetně uzavíracích a regulačních armatur apod.

Pokud opravy budou vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu či vydání stavebního povolení, zavazuje se tyto nájemce ohlásit stavebnímu úřadu či podat žádost o vydání stavebního povolení. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Dále je povinen při provádění oprav poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost a snášet omezení v užívání předmětu nájmu, která souvisejí s prováděním oprav.

**6.6.** Nájemce se zavazuje provádět a zajišťovat kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce, splnit povinnosti ohlašování požárů hasičskému záchrannému sboru, územnímu odboru Karviná. Nebytové prostory jsou vybaveny hasicími přístroji pronajímatele, který bude současně zajišťovat revize hasicích přístrojů a revize elektro s tím, že náklady budou nájemci vyúčtovány.

Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní, ekologické a předpisy týkající se požární ochrany. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontrolu, zda ze strany nájemce jsou výše uvedené předpisy dodržovány.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je povinen připojovat a napojovat na vedení elektrické sítě jen taková elektrická zařízení (spotřebiče), která kapacitně elektrickou síť nepřetěžují a odpovídají stanoveným technickým normám a předpisům. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a takéž revize hasicích přístrojů. Kopie o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

**6.7.** Nájemce je povinen si svůj majetek umístěný v předmětu nájmu pojistit na svůj náklad.

**6.8.** Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě domu, v němž se nachází předmět nájmu, po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

**6.9.** Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil ostatní nájemce objektu. V případě, že nájemce, jeho zaměstnanci, jeho zákazníci nebo jiné osoby přítomné v předmětu nájmu způsobí škodu na předmětu nájmu, je nájemce povinen odstranit tuto škodu na svůj náklad.

**6.10.** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

**6.11.** Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva z této nájemní smlouvy vyplývající. Poruší-li nájemce toto ustanovení, má pronajímatel právo od nájemní smlouvy odstoupit, přičemž smlouva zanikne okamžikem doručení odstoupení od smlouvy nájemci.

**6.12.** Nájemce je povinen ve vlastní režii a v souladu s příslušnými právními předpisy zajistit si likvidaci a odvoz odpadu.

**6.13.** Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umístit herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit.

**6.14.** Prodá-li nájemce podnik nebo jeho část, je povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli do 10 dnů ode dne, kdy k této skutečnosti došlo.

Pokud nájemce změní předmět podnikání, který bude v nebytovém prostoru provozovat, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli ve lhůtě do 10 dnů od změny



předmětu podnikání.

**6.15.** Nájemce bere na vědomí, že uzavřením nájemní smlouvy mu nevzniká nárok na vyhrazení zřízení nebo přidělení parkovacího místa (jak pro své potřeby, tak pro klienty).

**6.16.** Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájemního vztahu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu.

**6.17.** Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba nebo správce a sepíše o tom „Protokol o převzetí nebytového prostoru“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel nebo správce na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši do 15 dnů od obdržení faktury.

## **Článek 7 Zvláštní ujednání**

**7.1.** Pronajímatel má ve smyslu § 672 občanského zákoníku na zajištění nájemného zástavní právo k movitým věcem, které patří nájemci, a které se nacházejí v předmětu nájmu.

**7.2.** Bude-li nájemce užívat předmětný nebytový prostor i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům činným v trestním řízení (Policii ČR, okresnímu státnímu zastupitelství, soudu) k šetření, zda ze strany nájemce nejde o podezření ze spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k nebytovému prostoru podle ustanovení § 249a trestního zákona.

## **Článek 8 Skončení nájmu**

**8.1.** Tato nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

**8.2.** Vypovědět tuto smlouvu může kterákoli smluvní strana, a to ve výpovědní lhůtě, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**8.3.** Pronajímatel je však oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud nájemce podstatným způsobem porušil tuto smlouvu.

Za podstatné porušení této smlouvy se považuje zejména porušení článku 9.1. této smlouvy, užívá-li nájemce předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí škoda nebo je-li nájemce v prodlení splacením nájemného nebo záloh za služby za dobu delší jednoho měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

## **Článek 9**

### **Závěrečná ustanovení**

**9.1.** Nájemce prohlašuje, že není předlužen a není mu známo, že by byl prohlášen konkurz na jeho majetek a že nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Dále prohlašuje, že vůči němu není v právní moci žádné soudní rozhodnutí či rozhodnutí správního, daňového či jiného orgánu veřejné správy na plnění, které by mohlo být důvodem exekuce či výkonu rozhodnutí, a že si není vědom toho, že by proti němu bylo zahájeno řízení, jež by mohlo vést k vydání některého z výše uvedených rozhodnutí.

Nájemce dále prohlašuje, že k datu podepsání této smlouvy nemá evidovány vůči státu z titulu daní žádné závazky.

**9.2.** Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a občanským zákoníkem v platném znění.

**9.3.** Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly pro případ, že nájemci nebude možno doručit jakoukoliv písemnost, tato se bude považovat za doručenu posledním dnem uložení písemnosti na poště, a to i když se příjemce o uložení písemnosti nedověděl. V případě, že nájemce odmítne převzít jakoukoliv písemnost, tato se považuje za doručenu okamžikem odmítnutí převzetí písemnosti ze strany nájemce.

**9.4.** Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tato smlouva může být dále měněna vyhotovením nového evidenčního a výpočtového listu a jeho doručením nájemci. Pokud nájemce nesdělí pronajímateli vůči evidenčnímu a výpočtovému listu námitky ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení evidenčního a výpočtového listu nájemci, má se za to, že nájemce s evidenčním a výpočtovým listem souhlasí.

**9.5.** Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel.

**9.6.** Rada města Karviné rozhodla uzavřít tuto smlouvu dne 29. 1. 2008 , usnesením č. ...<sup>1546</sup>.....

**9.7.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodné je datum pozdějšího podpisu, a účinnosti dnem 16. 2. 2008.

9.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha : č. 1. Evidenční a výpočtový list

V Karviné dne: 04. 02. 2008

Pronajímatel:

.....  
*tajemník magistrátu  
pověřen k podpisu na základě pověření*

V Karviné dne: 07. 02. 2008

Nájemce:

.....  
*RNDr. Česlav Valošek- REGIONÁLNÍ  
KANCELÁŘ KARVINÁ*



## Evidenční a výpočtový list

Nájemce: RNDr. Česlav Valošek

Nebytový prostor:

Karola Šliwky 149/17, Karviná – Fryštát

### 3. nadzemní podlaží

Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
310	kancelář	20,9
311	kancelář	27,65
312	kancelář	18,8
314	kancelář	15,94
315	chodba	10,72
<b>Celkem:</b>		<b>94,01</b>

Zálohy za služby:	Vypočteno dle:	RNDr. Česlav Valošek – REGIONÁLNÍ KANCELÁŘ KARVINÁ
Voda	-počtu osob v celé budově (vždy k 1.1. příslušného roku)	4 636,80 Kč
Teplo	-poměru podlahové plochy v celé budově	16 251,31 Kč
Elektrická energie č. elektroměru: 18299404	- skutečné spotřeby (po odečtení paušální částky hrazenou jiným nájemcem)	12 000,- Kč
Provoz EZS	-poměru podlahové plochy v celé budově	98,71 Kč
Celkem		<b>32 987,00 Kč/rok</b>
Úhrada za 1 čtvrtletí		<b>8 246,70 Kč</b>

Předmět nájmu: **94,01 m<sup>2</sup>** nebytových prostor ve 3. nadzemním podlaží.

Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou a činí .....96 670,- Kč/rok.

Čtvrtletní úhrada nájemného činí..... 24 167,50 Kč.

Čtvrtletní úhrada nájemného a záloh za služby činí .....32 414,20 Kč.

**Nájemné za 1. čtvrtletí roku 2008** (od 16.února do 31.března 2008) činí **11 885,70 Kč**.

**Zálohy za služby za 1. čtvrtletí roku 2008** (od 16. února do 31. března 2008) činí **5 407,70 Kč**. Nájemné a zálohy za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné čtvrtletně, vždy ke každému 15. dni prvního měsíce čtvrtletí příslušného roku přímo na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karviná, číslo účtu 19-1721542349/0800 variabilní symbol 9580000009 dle tohoto evidenčního a výpočtového listu nebo v jeho změně, který je přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

**Nájemné a zálohy za služby za 1. čtvrtletí 2008 ve výši 17 293,40 Kč** jsou splatné do 15ti dnů od podpisu smlouvy.

V Karviné dne.....**04. 07. 2008**.....



  
vdoucí odboru vnitřních věcí



.....  
RNDr. Česlav Valošek-  
REGIONÁLNÍ KANCELÁŘ KARVINÁ