

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

---

kterou spolu podle ustanovení § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavřeli:

### Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759  
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91  
zastoupené ve věcech  
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města  
Lubošem Čmielem, místostarostou  
- technických: Lenkou Marszalkovou, referentkou odboru správy majetku  
a rozvoje města  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 19-1681984379/0800

**jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a**

### Eva Niedobová

(fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku)

identifikační číslo: 40298345  
narozena: XXXXXXXXXX  
sídlem: Lipová 583, Jablunkov, PSČ 739 91

**jako nájemkyně na straně druhé (dále jen „nájemkyně“).**

---

Smluvní strany se dohodly takto:

---

### I. Předmět nájmu

1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a dle výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 108, objekt občanské vybavenosti, jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 3086 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov.

2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je samostatný nebytový prostor o výměře 41 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží (tj. v 1. patře) výše uvedené budovy č.p. 108 (dále jen „**předmět nájmu**“).

3) Nájemkyně je podle vlastního prohlášení a podle předloženého výpisu z živnostenského rejstříku držitelkou živnostenského oprávnění pro předmět podnikání: „*Holičství, kadeřnictví*“.

4) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemkyni. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel sjednaný v článku II. této smlouvy.

## II. Účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemkyni do užívání předmět nájmu spolu s veškerým vnitřním vybavením za účelem provozování její podnikatelské činnosti v souladu s výše uvedeným předmětem podnikání nájemkyně, tj. jako provozovnu holičství a kadeřnictví.

2) Nájemkyně se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k tomuto sjednanému účelu, přičemž za užívání předmětu nájmu se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné.

3) Nájemkyně prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédla a že jeho stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této smlouvě. K protokolárnímu předání a převzetí nájmu dojde do sedmi dnů od uzavření této smlouvy.

## III. Nájemné

1) Nájemné za celý předmět nájmu podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **837,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**. Při výměře předmětu nájmu 41 m<sup>2</sup> tak sjednané roční nájemné za nájem nebytových prostor podle této smlouvy činí **34.317,- Kč** (slovy: **třicet-čtyři-tisíc-třista-sedmnáct-korun-českých**) za kalendářní rok. K takto stanovenému nájemnému nebude účtována daň z přidané hodnoty (DPH).

2) Takto sjednané nájemné bude nájemkyně hradit na shora uvedený bankovní účet pronajímatele prostřednictvím pravidelných měsíčních splátek ve výši **2.859,75 Kč** (slovy: **dva-tisíce-osm-set-padesát-devět-korun-českých-a-sedmdesát-pět-haléřů**) za kalendářní měsíc, splatných vždy předem nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, na který jsou hrazeny.

3) Nejpozději 14. dnů od uzavření této smlouvy se nájemkyně zavazuje uhradit pronajímateli na jeho bankovní účet také částku v celkové výši **3.000,- Kč** (slovy: **tři-tisíce-korun-českých**) jako paušální náhradu nákladů na právní služby a dalších souvisejících nákladů spojených s přípravou této smlouvy<sup>1</sup>.

4) Při všech platbách podle této smlouvy bude nájemkyně jako variabilní symbol pro identifikaci platby uvádět **40298345**.

5) Pro případ prodlení nájemkyně se zaplacením sjednaného nájemného nebo jeho části nebo pro případ prodlení nájemkyně se zaplacením úhrad za služby spojené s nájmem je nájemkyně povinna uhradit pronajímateli také smluvní úrok z prodlení ve výši **0,05 %** z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

---

<sup>1</sup> Podle „Zásad pro placení nákladů spojených s přípravou soukromoprávních smluv týkajících se nemovitých věcí ve vlastnictví Města Jablunkova na základě žádostí jiných osob“, schválených Radou města Jablunkova na její 86. schůzi konané dne 31.05.2022 usnesením č. 86/1539.

6) Jestliže za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude česká měnová jednotka nahrazena jinou měnou, smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude po zrušení české měny hrazeno již v této nové měně, přičemž výše nájemného bude přepočtena na tuto novou měnu na základě měnového kursu stanoveného k rozhodnému dni zvláštním zákonem nebo Českou národní bankou.

7) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být počínaje rokem 2024 po uplynutí každého kalendářního roku zpětně měněna (valorizována) s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.

8) K prvnímu zvýšení nájemného podle předchozího odstavce tedy může dojít s účinností od 01.01.2024 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2023. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemkyni písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude výše uvedený údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemkyně je povinna dlužné nájemné doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

#### IV.

#### Služby spojené s nájmem

1) Pronajímatel bude pro nájemkyni zajišťovat dodávku elektrické energie, pitné vody a teplé užitkové vody do předmětu nájmu, jak rovněž vytápění předmětu nájmu, a nájemkyně bude pronajímateli náklady na tyto služby spojené s nájmem hradit jednou ročně na základě vyúčtování těchto služeb předloženého pronajímatelem, a to podle údaj zjištěných z odečtů měřičů příslušných energií (tj. elektroměru či vodoměru), resp. v případě tepla určené poměrně jako část nákladů vynaložených pronajímatelem na vytápění celé budovy č.p. 108 podle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu k velikosti podlahové plochy všech vytápěných prostor v této budově.

2) Úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků si bude nájemkyně zajišťovat sama na vlastní náklady.

#### V.

#### Doba trvání nájmu

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou **od 01.02.2023**, přičemž obě smluvní strany mohou nájem vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu formou písemné výpovědi.

2) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď doručena druhé straně.

3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy s okamžitou platností písemně odstoupit, pokud nájemkyně:

- bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením splátky sjednaného nájemného nebo její části;
- bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením řádně vyúčtovaných nákladů na služby spojené s nájmem;

- přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do jiného smluvního způsobu užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - bude využívat předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
  - se podle rozhodnutí insolvenčního soudu octne v úpadku.
- 4) Odstoupení je účinné dnem doručení nájemkyni oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy. Odstoupením se tato smlouva od začátku ruší.
- 5) Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran.
- 6) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemkyně povinna předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat (včetně všech klíčů) pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 7) V případě prodlení nájemkyně s vyklizením a protokolárním vrácením pronajímateli předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemkyni smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemkyně se splněním jejích smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná na shora uvedený bankovní účet pronajímatele **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování nájemkyni.
- 8) Zánikem této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nejsou nijak dotčeny nároky pronajímatele vůči nájemkyni na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, na náhradu škody vzniklé na předmětu nájmu, na úhradu dlužného nájemného nebo na náhradu bezdůvodného obohacení ve výši sjednaného nájemného, pokud bude nájemkyně předmět nájmu neoprávněně užívat i po skončení nájmu, jakož i smluvní povinnosti nepeněžité povahy vzniklé nájemkyni v souvislosti s ukončením této smlouvy, sjednané např. v článku V. odst. 10 nebo v článku VI. odst. 3 a odst. 8 této smlouvy.
- 9) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 2315 občanského zákoníku výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nemá nájemkyně právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 10) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemkyně povinna předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

### Další práva a povinnosti nájemkyně

- 1) Nájemkyně je zodpovědná za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemkyně je povinna bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemkyně odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu. Nájemkyně je rovněž povinna snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení jeho oprav a řádné údržby.

- 2) Jakékoliv stavební úpravy, opravy a rekonstrukce nebo jiné změny předmětu nájmu není nájemkyně oprávněna provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájemního vztahu nemá nájemkyně nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu.
- 3) Provede-li nájemkyně na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinna uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 4) Nájemkyně je povinna provádět běžnou údržbu, úklid a opravy pronajatého prostoru po celou dobu jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemkyní a které pronajímatelem, se použijí přiměřeně příslušná ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, s tím, že částku 1.000,- Kč uvedenou v jeho § 5 (tj. limit nákladů na jednu drobnou opravu) zvyšují na částku **5.000,- Kč** a částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu zvyšují na částku **500 Kč/m<sup>2</sup>**.
- 5) Nájemkyně je oprávněna přenechat pronajatý prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 6) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemkyně užívá předmět nájmu řádným způsobem.
- 7) Nájemkyně je oprávněna s předchozím písemným souhlasem pronajímatele umístit na budovu č.p. 108 na ulici Dukelské v Jablunkově, resp. ke vchodu do pronajatého prostoru sloužícího podnikání, vývěsní štít nebo informace o své firmě, a to na místě určeném pronajímatelem, který také může ve svém písemném souhlasu stanovit závazné podrobnosti ohledně vzhledu a velikosti takového vývěsního štítu.
- 8) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemkyně povinna vývěsní štít nebo informační tabuli podle předchozího odstavce z budovy na své náklady odstranit a uvést povrch budovy do původního stavu.
- 9) V případě prodlení nájemkyně se splněním povinností podle předchozího odstavce je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemkyni smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemkyně se splněním jejich smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná na shora uvedený bankovní účet pronajímatele **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování nájemkyni.

## VII.

### Společná ustanovení

- 1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude dnem uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nejpozději **do 30 dnů** od uzavření této smlouvy zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.

3) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

4) Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze prostřednictvím písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

5) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, především pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu a ustanoveními § 2302 až § 2315 občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

6) Smluvní strany se však v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 občanského zákoníku výslovně dohodly, že se příslušná ustanovení této smlouvy použijí vždy přednostně namísto těch ustanovení občanského zákoníku upravujících nájem nebo nájem prostoru sloužícího podnikání, která nejsou kogentní povahy.

#### VIII.

##### Doložky podle zákona o obcích

1) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jablunkova na své \_\_\_\_ . schůzi konané dne \_\_\_\_\_ 2023 svým usnesením č. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ .

2) Záměr pronájmu předmětných prostor sloužících podnikání byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od 05.12.2022 do 21.12.2022.

#### IX.

##### Závěrečné ustanovení

Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávnění k uzavření této smlouvy a že tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne \_\_\_\_\_ 2023

V Jablunkově dne \_\_\_\_\_ 2023

**P r o n a j í m a t e l :**

**N á j e m k y n ě :**

\_\_\_\_\_  
**Ing. Jiří Hamrozi**  
starosta Města Jablunkova

\_\_\_\_\_  
**Eva Niedobová**

\_\_\_\_\_  
**Luboš Čmiel**  
místostarosta Města Jablunkova