

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

---

kteřou 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  
DIČ: CZ00296759  
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  
tel: +420 558 340 662  
e-mail: lenka.marszalkova@jablunkov.cz  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 19-1681984379/0800

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

### SMS finance, a.s.

(obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle B, vložka č. 19946)

identifikační číslo: 25381512  
DIČ: CZ25381512  
sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
zastoupená: Zbyhňevem Kawulokem, předsedou představenstva  
tel.: \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.  
číslo účtu: 170471286/0300

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

---

### Smluvní strany se dohodly takto:

---

#### I.

#### Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a podle výpisu z katastru nemovitostí ke dni uzavření této „Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání“ (dále jen „**tato smlouva**“) výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 108, stavba občanského vybavení (dále jen „**budova č.p. 108**“), jak je tato nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. 3086 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov.

- 2) Předmětem nájmu podle této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“) je nebytový prostor o celkové výměře 22 m<sup>2</sup>, nacházející se ve druhém patře (tj. ve třetím nadzemním podlaží) výše uvedené budovy č.p. 108 na ulici Dukelské v Jablunkově, a sice kancelář č. 1.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel.

## II. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemci do užívání výše specifikovaný předmět nájmu spolu s veškerým vnitřním vybavením ke sjednanému účelu a nájemce se zavazuje za užívání tohoto předmětu nájmu hradit pronajímateli sjednané nájemné.
- 2) Předmětu nájmu se dává nájemci do jeho nájmu za účelem provozování kanceláře pro poskytování pojišťovacích a finančních služeb v rámci jeho podnikatelské činnosti v souladu s jeho živnostenským oprávněním pro předměty podnikání:
- „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“,
  - „poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru“.
- 3) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k tomuto sjednanému účelu podle předchozího odstavce.
- 4) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl 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 se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **39.204,- Kč** (slovy: **třicet-devět-tisíc-dvě-stě-čtyři-korun-českých**) za kalendářní rok bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli takto sjednané roční nájemné v pravidelných čtvrtletních měsíčních splátkách ve výši **9.801,- Kč bez DPH** (slovy: **devět-tisíc-osm-set-jedna-korun-českých**).
- 3) K takto sjednanému nájemnému bude vždy připočtena DPH v sazbě dle platných právních předpisů, když předmět nájmu podle této smlouvy se přenechává nájemci do nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské (tj. ekonomické) činnosti. Ke dni uzavření této smlouvy podle § 47 odst. 1 písm. a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o DPH**“), základní sazba DPH činí 21 %. V případě změny zákonné sazby DPH je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné vždy již s DPH dle platných právních předpisů,

4) Čtvrtletní splátky nájemného ve výši **9.801,- Kč + DPH**, tj. v částce **11.859,21 Kč včetně 21 % DPH** (slovy: **jedenáct-tisíc-osm-set-padesát-devět-korun-českých-a-dvacet-jedna-haléřů**) je nájemce povinen hradit na shora uvedený bankovní účet pronajímatele vždy předem nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. vždy nejpozději do 15. ledna, do 15. dubna, do 15. července a do 15. října). Při všech platbách podle této smlouvy bude nájemce jako variabilní symbol uvádět své identifikační číslo.

5) Vzhledem k tomu, že tato smlouva nahrazuje původní „Smlouvu o nájmu nebytových prostor“, kterou spolu smluvní strany uzavřely dne 01.11.2001, přičemž o uzavření nové nájemní smlouvy nežádal nájemce, ale pronajímatel, na uzavření této smlouvy se nevztahuje povinnost placení paušální náhrady nákladů na právní služby a dalších souvisejících nákladů spojených s přípravou této smlouvy dle platného ceníku pronajímatele<sup>1</sup>.

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 nájemci 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. Nájemce je povinen dlužné nájemné doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

9) Pro případ prodloužení nájemce se zaplacením sjednaného nájemného nebo nákladů na služby spojené s nájmem podle článku IV. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli také smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

#### IV.

#### Služby spojené s nájmem

1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude pro nájemce zajišťovat také dodávku dále uvedených služeb spojených s nájmem předmětu nájmu (dále jen „služby“), a sice: dodávky pitné vody a teplé užitkové vody, dodávky elektřiny a vytápění předmětu nájmu.

2) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli na jeho bankovní účet veškeré skutečně vynaložené náklady na služby podle předchozího odstavce, a to vždy nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí písemné vyúčtování těchto služeb za uplynulé období (zpravidla za kalendářní rok).

---

<sup>1</sup> tj. 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.

3) Pokud předmět nájmu nebude osazen samostatnými měřiči pro některé z energií, jejichž dodávku má pro nájemce zajišťovat pronajímatel, bude výše nákladů na jejich dodávku do předmětu nájmu vypočtena jako poměrná část (stanovena podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor v předmětné budově) celkových nákladů vynaložených pronajímatelem na dodávku těchto energií do budovy č.p. 108 v Jablunkově.

4) Úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků si bude nájemce zajišťovat sám na vlastní náklady.

## V.

### Vznik, doba trvání a ukončení nájmu

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, a to – při splnění podmínky podle článku IX. odst. 1 této smlouvy – s účinností **od 01.04.2023**, 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 nájemce:

- bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením sjednaného nájemného nebo úhrad za služby či jejich části;
- 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;
- podle rozhodnutí insolvenčního soudu se ocitne v úpadku.

4) Odstoupení je účinné dnem doručení nájemci 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) Tato smlouva bez dalšího zanikne také uplynutím tří měsíců od jejího uzavření, pokud v uvedené době nebude nájemce řádně zapsán v obchodním rejstříku vedeném příslušným rejstříkovým soudem (rozvazovací podmínka).

7) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat (včetně všech klíčů) pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

8) V případě prodlení nájemce s vyklizením a protokolárním vrácením pronajímateli předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemce se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.

9) Zánikem této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nejsou nijak dotčeny nároky pronajímatele vůči nájemci na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, na náhradu škody vzniklé na předmětu nájmu, na úhradu dlužného nájemného nebo nákladů na služby spojené s nájmem, jakož i na náhradu bezdůvodného obohacení ve výši sjednaného nájemného, pokud bude nájemce předmět nájmu neoprávněně užívat i po skončení nájmu.

10) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 2315 občanského zákoníku výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.

## VI.

### Umístění provozovny nájemce

1) Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele umístit na budovu č.p. 108 na ul. Dukelské v Jablunkově, resp. ke vchodu do pronajatého prostoru sloužícího podnikání, vývěsní štít nebo informace o své firmě, a to na místě určené pronajímatelem, který také může ve svém písemném souhlasu stanovit závazné podrobnosti ohledně vzhledu a velikosti takového vývěsního štítu.

2) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vývěsní štít nebo informační tabuli podle předchozího odstavce z budovy na své náklady odstranit a uvést povrch budovy do původního stavu.

3) V případě prodlení nájmu se splněním jeho povinností podle článku VI. odst. 2 a 4 této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájmu se splněním jeho smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.

## VII.

### Další práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je zodpovědný za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.

2) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklou škodu. Nájemce je rovněž povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a řádnou údržbu.

3) Nájemce není oprávněn jakýmkoliv způsobem užívat tu část místnosti specifikované v článku I. odst. 2 písm. b) této smlouvy, která není předmětem nájmu podle této smlouvy, a nesmí nijak nakládat s movitými věcmi ve vlastnictví technických služeb, které jsou zde umístěny.

4) Jakékoliv stavební úpravy, opravy a rekonstrukce ani jiné změny předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájemního vztahu nemá nájemce nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu.

5) Provede-li nájemce na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.

6) Nájemce je povinen 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 nájemcem a které pronajímatelem, použijí přiměřeně 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, uvedenou v jeho § 6 odst. 1, zvyšují na částku **500 Kč/m<sup>2</sup>**.

7) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

8) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

## VIII.

### Doložky podle zákona o obcích

1) Pronájem nebytových prostor podle této smlouvy schválila Rada města Jablunkova na své \_\_\_\_ schůzi, konané dne \_\_\_\_\_ 2023 usnesením č. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

2) Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_.

## IX.

### Účinnost smlouvy a registr smluv

1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude dnem sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, nejdříve však dnem jejího 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 proto dohodly, že pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však ještě přede dnem vzniku nájmu sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.

## X.

### Společná a závěrečná ustanovení

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

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

3) 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.

4) 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 nájmu prostoru sloužícího podnikání, která nejsou kogentní povahy (např. čl. V. odst. 2 a 9 této smlouvy).

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

V Jablunkově dne \_\_\_\_\_ 2023

V Praze dne \_\_\_\_\_ 2023

---

**P r o n a j í m a t e l :**

---

**N á j e m c e :**

---

**Ing. Jiří Hamrozi**  
starosta Města Jablunkova

---

**Zbyhněv Kawulok**  
předseda představenstva  
SMS finance, a.s.

---

**Luboš Čmiel**  
místostarosta Města Jablunkova