


# DODATEK Č. 7 KE SMLouvĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ Č. 03/2004 (dále jen „dodatek“)

ZŠMŠ-1490/23

uzavřený dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami:

## 1. Základní škola a mateřská škola, Třinec, Koperníkova 696, příspěvková organizace

adresa: Koperníkova 696, 739 61 Třinec  
zastoupena: PaedDr. Zuzana Plošková, ředitelka školy  
IČO: 61955531  
bankovní spojení:   
jako **pronajímatel**

## 2. Fyzická osoba

Obchodní jméno: **Anna Celengová**  
sídlo: Máchova 658, 739 61, Třinec - Lyžbice  
IČO: 44187785  
jako **nájemce**


### Preambule

1. Dne 27.08.2004 byla uzavřena mezi pronajímatelem a tehdejším nájemcem, Jindrou Tomášů, sídlem Beskydská 728, 739 61 Třinec, smlouva o nájmu nebytových prostor č. 3/2004, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor v budově Základní školy Koperníkova čp. 696, Třinec za účelem provozování prodejny bylin a čajů na dobu neurčitou, ode dne 01.09.2004 (dále jen „smlouva“).
2. Dne 01.05.2009 byla uzavřena smlouva o prodeji podniku prodejny bylin a čajů mezi panem Jindrou Tomášů, Beskydská 728, Třinec, IČO 48757462, jako prodávajícím a paní Annou Celengovou, Máchova 658, Třinec, IČO 44187785, jako kupujícím a na základě této smlouvy veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 3/2004, včetně dodatků, uzavřené mezi Základní školou a mateřskou školou, Třinec, Koperníkova 696, příspěvkovou organizací a panem Jindrou Tomášů, Beskydská 728, Třinec, IČO 48757462 přecházejí na paní Annu Celengovou, Máchova 658, Třinec, IČO 44187785, a to dodatkem č. 2 ze dne 05.05.2009.
3. Nájemní vztah založený smlouvou včetně všech dodatků dosud trvá.
4. Smluvní strany tohoto dodatku se dohodly na úplném nahrazení stávajícího znění smlouvy následujícím textem:

## Smlouva o nájmu nebytových prostorů č. 03/2004

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

## 1. Základní škola a mateřská škola, Třinec, Koperníkova 696, příspěvková organizace

adresa: Koperníkova 696, 739 61 Třinec  
zastoupena: PaedDr. Zuzana Plošková, ředitelka školy  
IČO: 61955531  
bankovní spojení: 

není plátce DPH  
jako **pronajímatel**

## 2. Fyzická osoba

Obchodní jméno: **Anna Celengová**  
sídlo: Máchova 658, 739 61, Třinec - Lyžbice  
IČO: 44187785  
jako **nájemce**

### Úvodní ustanovení

1. Statutární město Třinec, se sídlem Třinec, Staré Město, Jablunkovská 160, IČO 00297313, (dále jen „vlastník“), je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2565/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 696 nacházející v k. ú. Lyžbice a obci Třinec (dále jen „svěřený majetek“).
2. Statutární město Třinec je zřizovatelem organizace Základní škola a mateřská škola, Třinec, Koperníkova 696, příspěvková organizace.
3. V rozsahu stanoveném zřizovací listinou hospodaří s tímto svěřeným majetkem a správu předmětu nájmu provádí Základní škola a mateřská škola, Třinec, Koperníkova 696, příspěvková organizace, (dále jen „pronajímatel“). Tato smlouva je uzavřena v souladu se zřizovací listinou. Veškeré smluvní i technické záležitosti řeší ředitelka školy.

### Čl. I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející v budově č.p. 696, v objektu občanské vybavenosti, na pozemku parc. č. 2565/1 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Lyžbice a obci Třinec a jak je zapsán na LV č. 11514 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v celkové výměře 30,78 m<sup>2</sup> zahrnující:
  - prodejna č. F1.06 (10,97 m<sup>2</sup>)
  - místnost č. F1.03 - chodba (9,92 m<sup>2</sup>) (ideální ½ z celkové výměry 19,84 m<sup>2</sup>)
  - místnost č. F1.05 - místnost (9,89 m<sup>2</sup>)
1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání předmět nájmu popsany v tomto článku a nájemce touto smlouvou stvrzuje, že stav předmětu nájmu je mu znám, takto ho přijímá do svého užívání a prohlašuje, že ho bude využívat pouze k sjednanému účelu užívání.
2. Předmět nájmu bude využívat nájemce pouze za účelem provozování prodejny bylin a čajů a za účelem skladování zboží a realizace poradenské činnosti.

### Čl. II.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena **na dobu neurčitou** s účinností ode dne 01.09.2004.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení smluvního vztahu bude předmět nájmu předán na místě samém, o čemž bude pořízen písemný zápis (předávací protokol), který bude podepsán oběma smluvními stranami.

### Čl. III.

#### Cena nájmu

1. Nájemné je za předmět nájmu sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 57 051 Kč/rok.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné v pravidelných měsíčních platbách ve výši 4.754,25 Kč, a to vždy k 5. dni prvního měsíce běžného čtvrtletí příslušného roku na účet pronajímatele vedeného u [REDACTED] na základě faktur vystavených pronajímatelem.

3. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a úhrad za plnění s nájmem spojená za více jak 5 dní, je nájemce povinen pronajímateli uhradit úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodloužení. /rok z prodloužení je počítán od 1. dne měsíce následujícího po datu splatnosti.

4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájmu může být měněna pouze na návrh jedné ze stran této smlouvy a to formou písemného dodatku. Pronajímatel je však oprávněn i bez souhlasu nájemce upravit nájemné o částku určenou budoucími právními předpisy nebo budoucími rozhodnutími příslušných orgánů statutárního města Třince jako nejvyšší možné nájemné z nebytových prostorů.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. Toto zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností.-

#### **Čl. IV.**

##### **Služby související s nájmem**

1. V souvislosti s nájmem podle této smlouvy je pronajímatel povinen dvakrát ročně vyúčtovat nájemci náklady za dodané služby do budovy, pokud nájemce neplatí za tyto služby přímo dodavateli. Jedná se o tyto služby: vytápění pronajatých nebytových prostorů, spotřebu vody a elektrické energie. Nájemce je povinen výše uvedené náklady uhradit na účet pronajímatele, který je uveden v předchozím článku této smlouvy.

#### **Čl. V.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy a jejich společných prostorů (hromosvodu, elektroinstalace společných prostorů v budově, včetně požární ochrany), v níž se nachází předmět nájmu, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Po dobu platnosti smlouvy a po dobu trvání nájmu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu, způsob jeho užívání, dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů (odstranění vzniklých závad aj.), ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován.
3. Kontroly budou prováděny pověřeným zástupcem pronajímatele a za účasti nájemce nebo jiných osob, které předmět nájmu fakticky užívají. Při kontrole pověřená osoba má právo vstupu do všech prostor a má právo na kontrolu všech věcí, které jsou předmětem nájmu. Tato osoba provede zápis o kontrole a zajistí veškeré úkony potřebné k provedení dokumentace o stavu věci, které jsou předmětem nájmu. Nájemce nebo osoby, které předmět nájmu fakticky využívají, jsou povinné oprávněné osobě podat informace a vysvětlivky v případě, že předmět nájmu a způsob jeho užívání neodpovídá podmínkám dohodnutým ve smlouvě. Neumožnění provedení kontroly nebo neposkytnutí informací jsou podle dohody stran důvodem pro odstoupení od smlouvy.
4. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

#### **Čl. VI.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné a hradit služby související s nájmem .

2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení aj.) na své náklady, a tyto vždy do měsíce od uplynutí platnosti předcházející revizní zprávy předkládat pronajímateli. V případě ukončení smluvního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen na své náklady provádět obvyklé drobné opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu nájmu ve spolupráci s pronajímatelem, jedná se zejména o:
  - a) malby a nátěry vnitřních stěn;
  - b) opravy a výměny podlahových krytin;
  - c) nátěry dveří včetně zárubní;
  - d) zasklívání oken, prosklených ploch dveří, jakož i jejich jiné opravy;
  - e) opravy a výměny kování oken a dveří;
  - f) opravy a výměny elektrických osvětlovacích těles včetně žárovek, zářivek, zásuvek a vypínačů;
  - g) vodovodních armatur, umývadel.

1. Po ukončení ani během trvání nájemního vztahu nemá nájemce nárok požadovat náhradu takto vzniklých nákladů.

2. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v předmětu nájmu v průběhu smluvního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Ostatní opravy hradí pronajímatel.

3. Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli potřebu nutné opravy a pronajímatel tuto bez zbytečného odkladu neodstraní, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, případně může nájemce tuto opravu provést také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li oprava zásadním způsobem užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na prominutí nájemného.

4. Nájemce je oprávněn uzavřít s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, pokud jsou tyto nezbytné k provozované činnosti, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem, např. poskytování internetu, telefonní služby.

5. Nájemce je zodpovědný za stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí.

6. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO)

v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce.

7. Nájemce plně odpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).

8. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje, přístroje, elektrická zařízení a další jím používaná technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace a aby byly na těchto zařízeních prováděny platné revize. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce.

9. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo pouze s předcházejícím písemným souhlasem vlastníka budovy, které lze zřídit jen po dobu nájmu předmětu nájmu. Žádost nájemce o souhlas k podnájmu musí být písemná a její součástí musí být podnájemní nebo jiná smlouva v konečném znění. Na předloženém znění podnájemní smlouvy, či jiné

smlouvy nesmí být dodatečně nic měněno. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

10. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební a další úpravy jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka budovy. Před rekonstrukcí a modernizací je nájemce povinen předem pronajímateli předložit rozpočet na konkrétně prováděnou stavební úpravu modernizací či rekonstrukcí v předmětu nájmu. Náklady zhodnocujícími nemovitost, nese nájemce výhradně ze svého a věci takto pořízené jsou výhradně v jeho vlastnictví. Provede-li nájemce v předmětu nájmu změny bez souhlasu vlastníka, je povinen po skončení nájemního vztahu uvést předmět nájmu do původního stavu.

11. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu svojí provozní činností. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré škody v předmětu nájmu způsobené svým zaviněním

či osobami, které do předmětu nájmu vstupují, a to bez časového prodlení. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek pojistil u komerčních pojišťoven.

12. Nájemce nesmí svou činností rušit klid a případnou výuku ostatních uživatelů v nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, ani uživatelů a vlastníků sousedních nemovitostí.

13. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne pronajímateli porušením některého z výše uvedených závazků.

14. Nájemce je povinen provést takové organizační úpravy, aby nedocházelo ke křížení provozu školy a jeho podnikatelských záměrů.

## **Čl. VII.**

### **Ukončení nájmu**

1. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Platnost smlouvy může být též ukončena na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu o zrušení nebo pozastavení výkonu činnosti nájemce.

4. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s okamžitou platností v případě:

- a) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady nákladů za poskytované služby v prodlení delší než 60 dní,
- b) bude-li nájemce předmět nájmu využívat k jiným účelům, než ke kterým je oprávněn dle této smlouvy,
- c) neplní povinnosti dané touto smlouvou je však povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu k vyklizení předmětu nájmu, nejdéle však 1 měsíc po doručení písemné výpovědi.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dohodou, nebo na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu o zrušení nebo pozastavení výkonu činnosti nájemce, nebo výpovědí s okamžitou platností pronajímatel je povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu na vyklizení Předmětu nájmu, nejdéle však 1 měsíc.

2. Nájemce odevzdá pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

## **Čl. VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti stran této smlouvy se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a ustanovení o právu pronajímatele upravit výši záloh na poskytované služby, což bude nájemci oznámeno písemně s doručením platebního kalendáře.

3. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly, a že byl uzavřený po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem tohoto dodatku smluvní strany souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

4. Tento dodatek je vyhotovený ve třech stejnopisech, z nichž po jednom výtisku obdrží pronajímatel, nájemce a vlastník budovy (viz. Úvodní ustanovení).

5. Nájemce bere na vědomí, že tento dodatek bude zveřejněný v registru smluv dle zák. č. 340/2015, Sb., o registru smluv, a za tímto účelem uděluje pronajímateli souhlas se zveřejněním osobních údajů uvedených v tomto dodatku i případných dodatků. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registru smluv tento dodatek k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti.

6. Oznámení o záměru pronájmu nebytových prostorů byl zveřejněn na úřední desce města od 04.06.do 18.06.2004 a od 04.08.2023 do 11.09.2023.

7. Tento dodatek je účinný dnem uveřejnění v registru smluv.

8. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno na 33. schůzi Rady města Třince dne 20.11.2023, usnesením číslo 2023/1044, nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne 30.11.2023

V Třinci dne 30.11. 2023

*za pronajímatele:*

*za nájemce:*

.....

.....

PaedDr. Zuzana Plošková

Anna Celengová

ředitelka školy