

## SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI – PROSTOR SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. **Statutární město Havířov**

IČO: 00297488, DIČ: CZ00297488

se sídlem Svornosti 86/2, Město, 736 01 Havířov

zastoupené na základě plné moci společností:

**Městská realitní agentura, s.r.o.**

IČO: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 8631

zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vedoucím provozního oddělení, na základě pověření

*(dále jen „pronajímatel“)*

2. **Zuzana Příbylová**

IČO: 75046644

se sídlem Studentská 1548/26, Podlesí, 736 01 Havířov

*(dále jen „nájemce“)*

### I.

#### Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 257/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1548, stavba občanského vybavení, v katastrálním území Bludovice, obec Havířov, část obce Podlesí. Adresa, na které se uvedená budova nachází, je Studentská 1548/26, Podlesí, 736 01 Havířov.
2. Budovu specifikovanou v odst. 1 tohoto článku spravuje na základě příkazní smlouvy o správě svěřených nemovitých věcí ze dne 28. 12. 2017, č. 1003/EO/2017, 8/R/2017, společnost Městská realitní agentura, s.r.o., IČO: 64084744, se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov (dále jen „**správce**“).
3. V 2. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku se nachází mimo jiné nebytový prostor (prostor sloužící podnikání) o celkové výměře 38,58 m<sup>2</sup> a společné prostory. Pro účely výpočtu nájemného a rozúčtování služeb se má za to, že podíl na společných prostorech je 25,46 m<sup>2</sup>. Umístění tohoto prostoru je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmětný prostor**“).
4. Nájemce prohlašuje, že jako kupující před uzavřením této smlouvy uzavřel dne 30. 10. 2023 s paní Jolanou Raszkovou, IČO: 70962448, bytem K Hájence 1745, 739 34 Šenov, jako prodávajícím Smlouvu o prodeji závodu, která nabude účinnosti ke dni 1. 12. 2023. Součástí tohoto převodu byl mimo jiné nájem předmětného prostoru.
5. Podle usnesení Rady města Havířova ze dne 20. 11. 2023, č. 1250/22RM/2023, pronajímatel souhlasil s převodem nájmu předmětného prostoru na nájemce a s uzavřením této smlouvy s nájemcem, na základě které bude nájemce kontinuálně pokračovat v nájmu předmětného prostoru.

### II.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor do nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

2. Nájem předmětného prostoru se sjednává jako nájem prostoru sloužícího podnikání za účelem provozování **zubní laboratoře**. Smluvní strany se výslovně dohodly, že účel nájmu lze změnit pouze na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.

### III.

#### Ujednání o odevzdání předmětného prostoru

1. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětného prostoru, jeho stav považuje za způsobilý k účelu užívání sjednanému touto smlouvou, a k jeho stavu nemá při uzavření této smlouvy jakékoliv výhrady.
2. O odevzdání předmětného prostoru pronajímatelem nájemci sepíše smluvní strany předávací protokol. V předávacím protokolu smluvní strany mimo jiné uvedou stav měřidel energií, které pronajímatel bude poskytovat nájemci jako služby na základě této smlouvy, a též případné výhrady smluvních stran.

### IV.

#### Služby

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětného prostoru zajišťovat též následující služby:
  - a) dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody,
  - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
  - c) dodávku elektrické energie,
  - d) ostrahu.
2. Na úhradu nákladů na služby bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby.
3. Práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku se analogicky řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
4. Vyúčtování dodávky elektrické energie bude pronajímatel vyúčtovávat zpravidla jednou ročně dle skutečné spotřeby (nájemce bere na vědomí, že pro účely zjišťování spotřeby elektrické energie je v budově, ve které se předmětný prostor nachází, elektroměr, jehož přesné umístění bude nájemci prezentováno nejpozději při odevzdání předmětného prostoru).
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že bude ukončen nájem předmětného prostoru:
  - a) nájemce bude platit zálohy na služby v částce a v termínech tak, jak je sjednáno v této smlouvě, a to až do okamžiku odevzdání předmětného prostoru zpět pronajímateli;
  - b) práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, se analogicky řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

### V.

#### Platby

1. Sjednaná výše nájemného za užívání předmětného prostoru, záloh na služby spojené s užíváním předmětného prostoru, administrativního poplatku a jejich splatnost, jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V případě změny výše některé z pravidelných plateb pronajímatel doručí nájemci nový výpočtový list, který nahradí dřívější výpočtový list.
2. V případě, že platná a účinná právní úprava vyžaduje, aby pronajímatel k některé z plateb na základě této smlouvy odvedl částku odpovídající dani z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), připočte pronajímatel k této platbě DPH podle aktuální platné a účinné právní úpravy.
3. Nájemce bude platit platby buďto na bankovní účet pronajímatele vedený u společnosti Komerční banka, a.s., pod č. 19-3525220237/0100, anebo na některé z pokladen správce (viz <http://www.mra.cz>). Platby je nájemce povinen označit variabilním symbolem uvedeným ve výpočtovém listu.

4. V případě, že nájem na základě této smlouvy trvá pouze část kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné za alikvótní část tohoto měsíce, zálohu na služby v celé částce za započatý kalendářní měsíc a administrativní poplatek v celé částce za započatý kalendářní měsíc.
5. Pro případ prodloužení nájmu s placením plateb podle tohoto článku sjednaly strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
6. Pronajímatel je oprávněn na základě svého rozhodnutí zvýšit částku nájemného o inflační koeficient určený Českým statistickým úřadem v následujících případech:
  - a) pokud inflace přesáhne v kalendářním roce 2 %, může být nájemné každoročně zvýšeno o výši inflace dle růstu spotřebitelských cen Českého statistického úřadu vždy od 1. 7. kalendářního roku;
  - b) pokud nebude nájemné zvýšeno o inflaci postupem dle písm. a) tohoto odstavce, může být nájemné zvýšeno o výši inflace v době, kdy součet ročních inflačních koeficientů přesáhne 3 %, ale v jednotlivém roce nedosáhne 2 %.Rozhodnutí o zvýšení nájemného dle tohoto odstavce pronajímatel oznámí nájemci v písemné formě (tzn. změna výše nájemného nevyžaduje uzavření dodatku).
7. Pronajímatel je oprávněn v průběhu kalendářního roku změnit výši zálohy na služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemci takovou změnu oznámil (tzn. změna výše zálohy na služby nevyžaduje uzavření dodatku).

## VI.

### Doba nájmu

Nájem na základě této smlouvy se sjednává od 1. 12. 2023 na dobu neurčitou.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje, že:
  - a) předmětný prostor ke dni jeho odevzdání nájemci na základě této smlouvy bude v takovém stavu, aby ho nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
  - b) předmětný prostor udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu užívání, ledaže je touto smlouvou sjednáno jinak.
2. Nájemce se zavazuje, že:
  - a) bude užívat předmětný prostor v souladu s touto smlouvou;
  - b) bude o předmětný prostor pečovat;
  - c) nebude užíváním předmětného prostoru rušit nad míru třetí osoby;
  - d) bude v budově, ve které je předmětný prostor, jakož i v jejím okolí zachovávat klid, pořádek, případně dobré mravy, a dále dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to mimo jiné včetně předpisů vztahujících se k požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci;
  - e) přijme všechna potřebná opatření k odvrácení hrožících škod, havárií, atp. v / na předmětném prostoru, a v případě vzniku takové skutečnosti ihned vyrozumí správce na telefonním čísle 596416270;
  - f) na svůj náklad zajistí odvoz a likvidaci odpadů;
  - g) na svůj náklad zajistí dodržování povinností podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících předpisů, zejména pak povinností spočívajících ve vybavení předmětného prostoru prostředky požární ochrany a zajištění provádění revizí těchto prostředků.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy zjistit u příslušného stavebního úřadu, zda účel, ke kterému předmětný prostor na základě této smlouvy užívá, je v souladu s jeho stavebním určením. V případě, že stavební určení předmětného prostoru je v rozporu s účelem užívání dle této smlouvy, je nájemce povinen do tří měsíců od uzavření této smlouvy vyřídit u příslušného stavebního úřadu změnu v účelu užívání prostor v souladu s touto smlouvou, s čímž pronajímatel vyslovuje souhlas, a dále opatřit si vyjádření hygienické stanice a technickou zprávu požární ochrany. Veškeré doklady dle předchozí věty je nájemce povinen doložit pronajímateli.

4. Nájemce je oprávněn umístit do předmětného prostoru pouze zařízení, jejichž umístění je nezbytné pro užívání předmětného prostoru k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce není oprávněn umísťovat do předmětného prostoru jakákoliv plynová zařízení - porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu řádného užívání předmětného prostoru a jeho udržování, jakož i kontrolu za účelem prověření stavu elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že na výzvu pronajímatele zpřístupní pronajímateli předmětný prostor pro potřeby provedení kontroly a nedostatky zjištěné při kontrole bez zbytečného odkladu odstraní. Zpřístupnění prostoru podle tohoto odstavce nezakládá nájemci právo na slevu.
6. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětného prostoru, aniž by to předtím oznámil nájemci, v případě, že je to nezbytné k zabránění vzniku škody nebo odstranění hrozby nebezpečí z prodlení.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětného prostoru; pro účely vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se obdobně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou použití limitů nákladů za drobné opravy uvedených v § 5 a § 6 tohoto nařízení. Potřebu jiných oprav je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli. V případě, že nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle tohoto odstavce, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce.
8. Nájemce je oprávněn v předmětném prostoru provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nebude-li sjednáno jinak, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s vrácením předmětného prostoru nájemcem pronajímateli nevznikne nájemci právo na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedením takových prací.
9. Pro případ, že pronajímatel bude provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu v předmětném prostoru anebo v budově, ve které je předmětný prostor, nájemce bez dalšího souhlasí s provedením těchto prací, zavazuje se je strpět po celou dobu jejich provádění, umožnit jejich provádění pronajímateli s tím, že nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu škody v podobě ušlého zisku. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za porušení povinností nájemce hrubým způsobem.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.
11. Nájemce je oprávněn v nezbytně nutném rozsahu užívat též společné prostory v budově, ve které se předmětný prostor nachází (tzn. přístupové chodby, atp.).

## **VIII. Skončení nájmu**

1. Nájem předmětného prostoru podle této smlouvy skončí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
  - c) z dalších zákonných důvodů.
2. Pokud není dále stanoveno jinak, výpovědní doba činí šest měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. Za porušování povinností vyplývajících z nájmu zvláště závažným způsobem jsou považovány, nad rámec sjednaný v jednotlivých ustanoveních této smlouvy, rovněž následující situace, resp. jednání nájemce:
  - a) nájemce je v prodlení delším než 15 dnů s placením plateb, k jejichž úhradě je povinen na základě této smlouvy,
  - b) nájemce poruší povinnost užívat předmětný prostor výhradně k účelu sjednanému touto smlouvou,

- c) i přes předchozí písemné upozornění porušuje některou ze svých povinností podle článku VII. odst. 2 této smlouvy.

Ujednáním podle tohoto odstavce není dotčeno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

4. V případě, že s nájemcem jako s dlužníkem bude zahájeno insolvenční řízení, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
5. Nájemce vrátí vyklizený předmětný prostor pronajímateli v den skončení nájmu předmětného prostoru ve stavu, v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a vymalovaný bílou barvou. Předmětný prostor je vrácen, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče k předmětnému prostoru a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětného prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmětný prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmětný prostor za vrácený ihned - v takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci podle ujednání obsažených v této smlouvě.
6. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmětný prostor v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu ve výši nájemného ujednaného touto smlouvou. V případě, že nájemce pronajímateli předmětný prostor nájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětnému prostoru, příp. jej opustí), ale předmětný prostor nevyklidí, neuvede jej do stavu, v jakém jej převzal, nebo neprovede před vrácením předmětného prostoru jinou jeho údržbu nebo opravy, ke kterým je nájemce povinen dle této smlouvy, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných dluhů nájemce z této smlouvy vůči pronajímateli, a to i promlčených dluhů, se započítávají bez dalšího v pořadí na:
  - a) nájemné,
  - b) zálohy na služby,
  - c) nedoplatek z vyúčtování služeb,
  - d) příslušenství plateb,
  - e) ostatní dluhy,a to vždy na dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět jednostranná započtení i v případě, že kterákoliv ze vzájemných pohledávek není ještě splatná.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit jakoukoliv svou peněžitou pohledávku z této smlouvy třetí osobě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit tuto smlouvu třetí osobě.
5. Nájemce je povinen písemně pronajímateli oznámit změny všech identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že na základě uzavření této smlouvy budou ve smyslu obecného nařízení o ochraně osobních údajů č. 2016/679 (GDPR) a dalších právních předpisů na ochranu osobních údajů zpracovávány jím poskytnuté osobní údaje. Nájemce prohlašuje a svým podpisem na této smlouvě stvrzuje, že se seznámil s Poučením o zpracování osobních údajů při správě nemovitých věcí, které je k dispozici na internetových stránkách <https://www.mra.cz/pronajmy/ochrana-osobnich-udaju/> a obsahuje podrobnější informace o způsobu zpracování osobních údajů.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce výslovně souhlasí s poskytnutím informací dle předchozí věty a s případným zveřejněním textu této smlouvy. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s případným zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy - Registru smluv, zřízeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě 20 dnů

od data uzavření této smlouvy uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv. Nesplní-li pronajímatel tento závazek, je po uplynutí uvedených 20 dnů oprávněn tak učinit také nájemce.

7. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě splnění zákonných podmínek pro uveřejnění této smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, nejdříve však dnem 1. 12. 2023.
8. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, s výjimkou ustanovení § 1765, § 1766 (změna okolností), §§ 1977 – 1979 (prodlení jako důvod k odstoupení), §§ 2002 - 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 ohledně možnosti vypovězení nájmu předmětného prostoru, § 2210 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2223 (odstupné při změně vlastnictví a výpovědi), § 2233 odst. 2, § 2253 (notářská úschova sporné dlužné částky), a dále ostatními obecně závaznými právními předpisy.
9. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
11. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou projevují svou vážnou vůli, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny vlastní tísň, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

### **Doložka platnosti**

Nájem předmětného prostoru a účel jeho využití schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, dne 20. 11. 2023, usnesením č. 1250/22RM/2023.

### **Přílohy:**

- Příloha č. 1      Znárodnění umístění předmětného prostoru  
Příloha č. 2      Výpočtový list

V Havířově dne .....

V Havířově dne .....

.....

pronajímatel

**Statutární město Havířov**

v.z.

**Městská realitní agentura, s.r.o.**

xxxxxxxxxxxxx, vedoucí provozního oddělení

.....

nájemce

**Zuzana Příbylová**

SEKCE „A”  
PŮDORYS 2.NP  
M 1:100

