

## Nájemní smlouva

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

### Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759  
DIČ: CZ00296759  
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91  
zastoupené: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města  
Stanislavem Jakusem, místostarostou města  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 1681984379/0800

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

### NEJVINO Morava, s.r.o.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka č. 33017

identifikační číslo: 28581814  
DIČ: CZ28581814  
sídlem: Sadová 764, Jablunkov, PSČ 739 91  
zastoupená: Markem Niedobou, jednatelem  
bankovní spojení:   
číslo účtu:

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

Smluvní strany se dohodly takto:

### I. Předmět nájmu

1) Pronajímatel – Město Jablunkov – je dle vlastního prohlášení a dle výpisu z katastru nemovitostí mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků:

- parc. č. 518/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 609, objekt občanské vybavenosti;
- parc. č. 518/3, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr;
- parc. č. 518/4, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je situovaná budova bez č.p./č.e., jiná stavba, ve vlastnictví třetí osoby;

jak jsou všechny tyto nemovitosti zapsány 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“) jsou výše specifikované nemovitosti, a sice pozemky parc. č. 518/2 včetně budovy č.p. 609, parc. č. 518/3 a parc. č. 518/4 (bez budovy bez č.p./č.e. jiného vlastníka situované na tomto pozemku), s veškerým příslušenstvím a všemi součástmi, včetně movitých věcí tvořících vnitřní vybavení budovy č.p. 609, jejichž inventární soupis je – jako příloha č. 1 - nedílnou součástí této smlouvy.

3) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci.

## II. Účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemci do užívání ke sjednanému účelu výše specifikovaný předmět nájmu spolu s veškerým příslušenstvím a všemi součástmi, a nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli sjednané nájemné.

2) Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze za účelem umístění svého sídla v budově č.p. 609 a za účelem výkonu své podnikatelské činnosti v souladu s jeho předměty podnikání zapsanými v živnostenském rejstříku, tj.:

- „Klempířství a oprava karoserií“;
- „Opravy silničních vozidel“;
- „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“;
- „Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin“.

3) Nájemce prohlašuje, že si před podpisem této smlouvy předmět nájmu prohlédl a že jeho stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této smlouvě.

## III. Nájemné

1) Roční nájemné (cena nájmu) se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **373.208,40 Kč** (slovy: **tři sta sedmdesát tři tisíc dvě stě osm korun českých a čtyřicet haléřů**).

2) Takto sjednané nájemné je splatné na shora uvedený bankovní účet pronajímatele v pravidelných měsíčních splátkách po **31.100,70 Kč** splatných předem vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Při všech platbách je nájemce povinen uvádět jako variabilní symbol své identifikační číslo.

3) 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 zvláštním zákonem.

4) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být počínaje od roku 2015 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.

5) K prvnímu zvýšení nájemného tedy dojde s účinností od 1.1.2016 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2015. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemci písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude tento 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. V případě prodlení se zaplacením dlužného nájemného nebo doplatku na nájemném je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Jestliže pronajímatel nájemci neoznámí toto zvýšení nájemného, je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele nájemné ve výši určené v předchozím kalendářním roce. Pokud dojde k poklesu indexu spotřebitelských cen, nájemné se nesnižuje.

6) V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli také smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Právo na zaplacení zákonných úroků z prodlení tím není dotčeno.

#### IV.

#### Souhlas pronajímatele s opravami předmětu nájmu prováděnými nájemcem a sleva na nájemném

1) Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby nájemce provedl na vlastní náklady následující opravy shora specifikované budovy č.p. 609, jejichž předpokládaná cena dosáhne celkové výše 157.453,- Kč, a sice:

- opravu podlahových ploch v budově, vč. demontáže části stávající podlahy a pokládky nové podlahy z PVC (celkem 102,6 m<sup>2</sup>), za cenu celkem 73.153,- Kč vč. DPH;
- instalatérské práce (tj. opravu topení, dodávku 2 ks radiátorů 22/600/1800, opravu vodovodních baterií, splachovačů, sifonů, výměnu bojleru včetně napájení), to vše za cenu 30.200,- Kč vč. DPH;
- opravu a penetraci omítky v prvním poschodí budovy včetně malby za cenu 30.600,- Kč vč. DPH;
- opravu osvětlení v budově a revizi elektroinstalace za cenu 23.500,- Kč vč. DPH;

to vše dle cenových nabídek předložených nájemcem, které jsou – jako příloha č. 1 – nedílnou součástí této smlouvy.

2) V souvislosti s výše uvedenými opravami předmětu nájmu, které se souhlasem pronajímatele zajistí na vlastní náklady nájemce, se smluvní strany dohodly, že po řádném provedení těchto schválených oprav předmětu nájmu a po jejich následném písemném odsouhlasení pronajímatelem (pracovníky odboru místního hospodářství Městského úřadu Jablunkov) má nájemce právo uplatnit slevu na nájemném ve výši pronajímatelem odsouhlasených nákladů na tyto opravy, maximálně však do částky **157.453,- Kč**.

3) Slevu na nájemném podle předchozího odstavce uplatní nájemce tak, že od okamžiku písemného schválení provedených oprav ze strany pronajímatele nebude hradit pronajímateli sjednané měsíční splátky nájemného (případně jejich poměrnou část), a to až do částky odsouhlasené pronajímatelem, maximálně však do částky 157.453,- Kč.

**V.**  
**Služby spojené s nájmem**

- 1) Pronajímatel nezajišťuje pro nájemce dodávku žádných služeb spojených s nájmem s tím, že nájemce je oprávněn sám uzavřít s dodavatelem příslušných energií (např. vody a elektřiny) smlouvy o dodávce těchto energií do budovy č.p. 609.
- 2) Nájemce je povinen sám zajistit a hradit veškeré náklady spojené s úklidem předmětu nájmu a odvozem odpadků. Nájemce je povinen na pronajatých nemovitostech udržovat na svůj náklad pořádek (včetně pravidelného sečení trávy na travnatých plochách).
- 3) V případě, že by z jakýchkoliv důvodů byly některé služby spojené s nájmem, které si má podle této smlouvy na vlastní náklady zajišťovat nájemce, účtovány ze strany dodavatelů těchto energií přímo pronajímateli, je pronajímatel jejich úhradu oprávněn odmítnout s poukazem na zde sjednané povinnosti nájemce. V případě vzniku škody z tohoto důvodu na straně pronajímatele, je nájemce povinen tuto bezodkladně uhradit.

**VI.**  
**Převzetí předmětu nájmu a inventarizace**

- 1) Předání a převzetí předmětu nájmu při vzniku a skončení nájmu podle této smlouvy bude provedeno ve formě písemného předávacího protokolu. Předávací protokoly budou vypracovány bez přepisů, vpsů a škrtnů, nejméně ve dvou vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení. Oba vyhotovení mají průkaznost originálu. Každý list protokolu bude opatřen pořadovým číslem a z každého listu musí být patrné, že je součástí protokolu. Každý list protokolu bude parafován oprávněnými osobami a poslední list bude datován a opatřen podpisy nejméně dvou osob určených každými z účastníků, kteří byli u předání a převzetí přítomni. Za podpisy pověřených osob budou podpisy nájemce a pronajímatele, kteří mohou být současně osobami provádějícími předání a převzetí.
- 2) Předávací protokoly mají charakter inventárních soupisů a budou zahrnuty do inventární dokumentace každého účastníka smlouvy.
- 3) Pronajímatel je oprávněn 1x ročně provést inventarizaci předmětu nájmu. O tom je povinen nájemce informovat nejméně 10 dnů předem.

**VII.**  
**Další práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby nedošlo k poškození majetku pronajímatele nebo třetích osob.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému touto smlouvou a dodržovat přitom příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ostatní právní předpisy, zejména plnit veškeré povinnosti, vyplývající z těchto právních norem.
- 3) Veškeré souhlasy potřebné k jeho činnosti v předmětu nájmu si nájemce zajistí sám, na vlastní náklady.

- 4) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.
- 5) Nad rámce oprav blíže specifikovaných v článku IV. této smlouvy je nájemce oprávněn provádět jakékoliv stavební a technické úpravy předmětu nájmu jen s předchozím výslovným a písemným souhlasem pronajímatele (to se dotýká i interiéru a vnitřního vybavení). Současně je povinen při provádění takových úprav postupovat podle příslušných právních a technických norem (např. stavebního zákona). V případě porušení takových právních nebo technických norem, uhradí nájemce vzniklou škodu, včetně škody vzniklé zaplacením majetkových sankcí v důsledku nedodržení příslušných norem nájemcem nebo jím sjednanou firmou.
- 6) 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.
- 7) Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady periodické revize a kontroly veškerých zařízení tvořících součást předmětu nájmu (např. elektrického zařízení, elektrických spotřebičů, hydrantů, hasicích přístrojů, atd.) včetně servisu tak, jak stanoví právní předpisy na tomto úseku. Nájemce je povinen vždy předložit pronajímateli kopie těchto revizních zpráv a kontrol.
- 8) Drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu zajišťuje na vlastní náklady nájemce. Pro účely této smlouvy se za drobné opravy a běžnou údržbu považují ty, jejichž náklady v každém jednotlivém případě nepřesáhnou částku 5.000,-Kč. Za běžnou údržbu předmětu nájmu hrazenou nájemcem se dále vždy považuje (bez ohledu na výši nákladů s tím spojených) malování interiérů (vyjma nátěrů oken a okenních rámců) včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry, udržování komunikací a venkovních prostor.
- 9) Opravy a údržbu předmětu nájmu nad rámec běžné údržby podle předchozího odstavce zajišťuje na své náklady pronajímatel.
- 10) Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav předmětu nájmu, pokud by náklady na tyto opravy přesáhly svým rozsahem běžnou údržbu či drobné opravy, jak je stanoveno výše. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za veškerou takto vzniklou škodu. Nájemce je rovněž povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a řádnou údržbu.
- 11) Nájemce je povinen bezodkladně napravit škody vzniklé na majetku pronajímatele při provozování činnosti nájemcem, činnosti jeho zaměstnanců a jeho klientů, a to uvedením do původního stavu, jinak poskytnutím finanční náhrady ve výši účetní hodnoty zničeného nebo poškozeného majetku pronajímatele s přihlédnutím k amortizaci.
- 12) V případě havárie vodovodních nebo elektrických rozvodů je nájemce povinen učinit všechna potřebná opatření k zamezení vzniku dalších škod a neprodleně o této skutečnosti informovat pronajímatele.
- 13) Použije-li nájemce na zlepšení nebytových prostor vlastní věci, je oprávněn si tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se písemně s pronajímatelem jinak (např. na přenechání těchto věcí pronajímateli a na úhradě účelně vynaložených nákladů na pořízení těchto věcí).

14) Nájemce se zavazuje svá práva podle této smlouvy vykonávat tak, aby žádným způsobem nepoškodil dobré jméno pronajímatele. Současně se nájemce zavazuje, že svou podnikatelskou činností bude k dobrému jménu obce všemožně přispívat a k tomu povede i své zaměstnance.

## VIII.

### Umístění sídla a provozovny nájemce

1) Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele vyvěsit odpovídajícím způsobem označení své firmy (tj. název, identifikační číslo a adresu svého sídla) na stěnu budovy č.p. 609. Nesmí tím však narušit celkový vzhled budovy.

2) Pronajímatel zároveň výslovně souhlasí s tím, aby nájemce po dobu trvání nájmu podle této smlouvy umístil v předmětné budově č.p. 609 své sídlo. Pronajímatel také výslovně souhlasí s tím, aby nájemce do veřejných registrů (například do obchodního a živnostenského rejstříku) nahlásil jako své sídlo adresu **Bukovecká 609, Jablunkov, PSČ 739 91**.

4) Nejpozději **do 30 dnů** ode dne skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen zajistit změnu svého sídla ve všech veřejných registrech tak, aby měl své sídlo zapsáno na jiné adrese. Ve stejné lhůtě je nájemce povinen ohlásit na příslušném živnostenském úřadě změnu adresy svých provozoven zapsaných v živnostenském rejstříku tak, aby již nebyly umístěny na adrese „Bukovecká 609, Jablunkov, PSČ 739 91“, přičemž zároveň již nesmí mít tuto adresu zapsanou v živnostenském rejstříku jako místo pro vypořádání závazků ve smyslu ustanovení § 31 odst. 16 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenského zákona), v platném znění.

5) Pro případ prodloužení nájmu se změnou údajů týkající se jeho sídla či provozovny podle předchozího odstavce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** za každý i započatý den prodloužení se splněním této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná na shora uvedený bankovní účet pronajímatele do 10 dnů od doručení jejího písemného vyúčtování. Nárok pronajímatele na zaplacení této smluvní pokuty trvá i po skončení nájmu.

## IX.

### Další práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.

2) Pronajímatel má právo průběžně v době trvání této nájemní smlouvy provádět kontrolu jejího dodržování, přičemž je oprávněn po předchozím upozornění nájemce vstupovat i do pronajaté budovy č.p. 609.



## X. Ukončení nájmu

- 1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností **od 1.12.2014**.
- 2) K protokolárnímu předání a převzetí předmětu nájmu dojde po podpisu této smlouvy.
- 3) Nájem podle této smlouvy lze ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením pronajímatele nebo výpovědí některého z účastníků za níže stanovených podmínek.
- 4) V případě, že nájemce bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením jakéhokoliv svého splatného závazku vůči pronajímateli podle této smlouvy (např. se zaplacením nájemného nebo s náhradou škody vyúčtované pronajímatelem), pokud přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, pokud bude bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy předmětu nájmu nebo bude využívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, či pokud se nájemce octne v úpadku, může pronajímatel s okamžitou platností od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupení je účinné dnem doručení nájemci.
- 5) Obě smluvní strany mohou tuto nájemní smlouvu kdykoliv ukončit bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 6) Nejpozději do 3 dnů od skončení nájmu podle předchozích odstavců je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli (včetně veškerého příslušenství a převzatých movitých věcí) ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při jejich užívání v souladu s účelem nájmu.
- 7) Zároveň se nájemce zavazuje, že předá pronajímateli veškerou dokumentaci vztahující se k předmětu nájmu – tj. návody na používání strojů a zařízení, záruční listy a revizní zprávy.
- 8) Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu nejpozději do 3 dnů ode dne skončení nájmu podle této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** za každý i započatý den prodlení s vyklizením.
- 9) Smluvní pokuta podle předchozího odstavce je splatná na shora uvedený bankovní účet pronajímatele do 10 dnů od doručení jejího písemného vyúčtování. Nárok pronajímatele na zaplacení této smluvní pokuty trvá i po skončení nájmu.
- 10) Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu vyrovnat veškeré své závazky vůči pronajímateli vzniklé na základě této nájemní smlouvy. Věci chybějící nebo poškozené je nájemce povinen uhradit v jejich účetní hodnotě, popř. věci poškozené opravit na vlastní náklad, popř. uhradit cenu opravy.

## XI. Doložka platnosti právního úkonu podle zákona o obcích

- 1) Záměr pronájmu předmětných nemovitostí byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od 16.9.2014 do 2.10.2014.

2) Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jablunkova na své 81. schůzi konané dne 6.10.2014 svým usnesením č. 81/1837.

## XII. Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu.
- 2) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.
- 3) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu.
- 4) Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 5) Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávnění k uzavření této smlouvy a že tato nájemní smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne 28.11.2014

*V Jablunkově 29.12.2014*

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**



**Ing. Jiří Hamrozi**  
starosta Města Jablunkova



**Stanislav Jakus**  
místostarosta Města Jablunkova

**NEJVINO MORAVA, s.r.o.**  
Sadová 764, Jablunkov 739 91  
IČO: 25221611, DIČ: CZ25221611

**Marek Niedoba**  
NEJVINO Morava, s.r.o.



*Handwritten initials*