

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(„dále jen „občanský zákoník“)

## I.

### Smluvní strany

#### Sírius, příspěvková organizace

se sídlem: Mánesova 1684/7, PSČ 746 01 Opava  
IČ: 71197036  
zastoupena: Mgr. Bc. Anetou Plečkovou, ředitelkou  
bankovní spojení: 2112515104/2700

dále jen „**pronajímatel**“

a

#### 1. Jinačí s.r.o.

se sídlem: Budovatelů 1967/3, PSČ 794 01 Krnov  
IČ: 07219733  
DIČ: CZ07219733  
zastoupena: Lenkou Herentinovou, jednatelkou  
zapsána v OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 74964  
bankovní spojení: 6880886002/5500

dále jen „**nájemce**“

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině ev.č. ZL/352/2003 ze dne 11. 3. 2023, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předané jednotky:
  - a) č. 1417/1 byt, o dispozici 2 + 1 a výměře 56,4 m<sup>2</sup>, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů v přízemí budovy č.p. 1417, část obce Předměstí, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 178/2 zast. plocha a nádvoří, jednotka zapsána na listu vlastnictví č. 8504,  
K vlastnictví jednotky náleží:
    - podíl jednotky na společných částech domu č. p. 1417, bytový dům, stojícího na pozemku parc. č. 178/2 zast. plocha a nádvoří, a to v podílu 125/1000, podíl zapsán na listu vlastnictví č. 8217,
    - podíl jednotky na pozemku parc. č. 178/2 zast. plocha a nádvoří, a to v podílu 125/1000, podíl zapsán na listu vlastnictví č. 8217,
  - b) č. 1417/7 jiný nebytový prostor, o dispozici 3 + 1 a výměře 71,2 m<sup>2</sup>, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů v přízemí budovy č.p. 1417, část obce Předměstí, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 178/2 zast. plocha a nádvoří, jednotka zapsána na listu vlastnictví č. 8504,  
K vlastnictví jednotky náleží:
    - podíl jednotky na společných částech domu č. p. 1417, bytový dům, stojícího na pozemku parc. č. 178/2 zast. plocha a nádvoří, a to v podílu 157/1000, podíl zapsán na listu vlastnictví č. 8217,
    - podíl jednotky na pozemku parc. č. 178/2 zast. plocha a nádvoří, a to v podílu 157/1000, podíl zapsán na listu vlastnictví č. 8217

zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava, pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava.

2. Předmětem nájmu jsou jednotky specifikované v odst. 1 tohoto článku (dále jen „**Předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala.
4. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem Předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy a že jej shledal vyhovujícím k účelu sjednanému v čl. IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem, jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v Předmětu nájmu.

### **III.**

#### **Projev vůle**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu, včetně všech součástí a příslušenství, specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy, a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozování sociální služby, podpora samostatného bydlení v rozsahu dle čl. IV. této smlouvy.

### **IV.**

#### **Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu poskytování sociálních služeb, podporu samostatného bydlení. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu využívat pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

### **V.**

#### **Nájem na dobu určitou**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu **3 let**, ode dne 1.2.2024.
2. Nájem skončí uplynutím posledního dne doby, na kterou byl nájem sjednán.
3. Nájem lze ukončit také dohodou stran.
4. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to pouze z následujících důvodů:
  - Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
    - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
    - b) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu,
    - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu,
    - d) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
    - e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, služeb, zálohy na služby (případně paušální náhrady) nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení,
  - Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
  - b) zanikne pronajímatel,
  - c) změní se pronajímatel,
  - d) pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy
  - e) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
5. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele.
  6. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.
  7. Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předaný se vším příslušenstvím a součástmi, viz. příloha č.1, včetně klíčů.
  8. Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
  9. Nájemce prohlašuje, že se vzdává svého práva na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

## VI.

### **Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu:
  - a) jednotka č. 1, činí **10.020 Kč** (slovy desettisícdvacet korun českých) měsíčně, (nájem 120 Kč/m<sup>2</sup>),
  - b) jednotka č. 7, činí **11.800 Kč** (slovy jedenácttisícosmset korun českých) měsíčně, (nájem 120 Kč/m<sup>2</sup>).
2. K nájemnému dle odst. 1 se měsíčně platí navíc následující zálohy na služby vodné, stočné, plyn, elektřina za:
  - a) jednotka č. 1 celkem **9.560 Kč** (slovy devěttisícpětsetšedesát korun českých), (vodné a stočné 460 Kč, plyn 6.740 Kč, elektřina 2.360 Kč),
  - b) jednotka č. 7 celkem **10.220 Kč** (slovy desettisícdvěstědvacet korun českých) (vodné a stočné 820 Kč, plyn 7.340 Kč, elektřina 2.060 Kč).

Vyúčtování záloh se provádí čtvrtletně dle skutečné naměřené spotřeby.

3. Nájemné a zálohy (příp. paušální náhrady) na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit měsíčně předem v CZK do 25. dne příslušného měsíce převodem na účet pronajímatele č. 2112515104/2700 vedený bankou UniCredit Bank. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Úhrada nájemného a záloh (příp. paušálních náhrad) na služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude prováděna na základě faktur, které pronajímatel vystaví do 10. dne, se splatností 15 dnů. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů.
5. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel čtvrtletně nájemci nejpozději do 25. dne následujícího měsíce a bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. (v případě paušálních náhrad se vyúčtování neprovádí)
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby

spojené s užíváním předmětu nájmu v případě zvýšení cen od dodavatelů těchto služeb, nebo v případě zvýšení mzdových nákladů pronajímatele. Toto zvýšení musí být nájemci oznámeno písemně a je účinné od následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného sdělení o zvýšení těchto plateb.

7. Výši nájemného a cen služeb (příp. paušálních náhrad za služby) je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1.1. zvyšovat o procentuální nárůst inflace za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Rozhodným údajem je údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) o procentuální výši inflace (meziroční procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen) s tím, že základem pro výpočet procentuálního nárůstu částek nájemného je měsíční/čtvrtletní/roční výše částky nájemného za nájem předmětu nájmu v předcházejícím kalendářním roce. Pokud nárůst nájemného dle inflační doložky nelze stanovit ke dni splatnosti nájemného před vyúčtováním nájemného, bude nárůst nájemného za takové období uhrazen společně s nájemným za nejbližší následující období. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30.11.
8. Skončí-li nebo začne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce/čtvrtletí/roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíčních/čtvrtletních/ročních částek nájemného, resp. částek za služby.

## **VII.**

### **Sankční ujednání**

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou za nájem a služby spojené s nájmem, zavazuje se nájemce pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 procent denně z dlužné částky.
2. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb či zálohy na služby (příp. paušálních náhrad) přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy.
4. Uhrazením smluvní pokuty nájemcem není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. Převzetí Předmětu nájmu, včetně stavu měřidel médií, bude protokolováno ve zvláštním zápise, pokud se nedohodnou strany smlouvy jinak.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smlouvenému účelu užívání a provádět jinou než běžnou údržbu a jiné než drobné opravy Předmětu nájmu. Smluvní strany si ujednaly, že pro stanovení rozsahu běžné údržby Předmětu nájmu a drobných oprav bude použito nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších dodatků.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu a poskytnout nájemci v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu nezbytnou součinnost ke splnění závazku nájemce dle čl. V odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

## **IX.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit včas nájemné a zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Za zásadní změny se považují změny způsobilé omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany.
7. Jakékoliv změny předmětu nájmu zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a dále stavební úpravy, na něž je nutné stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, je oprávněn nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za dodržení právních předpisů a na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu dle tohoto odstavce bez souhlasu pronajímatele, je povinen vrátit Předmět nájmu do původního stavu do 30 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá, neskončí-li nájem dříve.
8. V případě prováděných oprav ze strany pronajímatele je nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.
9. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

## **X.**

### **Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouva bude zveřejněna Pronajímatelem, a to po anonymizaci provedené v souladu s platnými právními předpisy.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanovením, občanského zákoníku.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.

**XI.**

**Doložka platnosti právního úkonu**

1. S uzavřením této smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 85/6321 ze dne 18.12.2023.

V Opavě dne 1.2.2024

V Opavě dne 1.2.2024

.....

.....