

O s v ě d ě n í  
ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněno od 04.10.2023 do 01.11.2023  
schváleno usnesením Rady města Karviné č. 1115 ze dne 24.01.2024  
Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový  
datum: 31.01.2024 Podpis: .....

## **Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání** č. SML/38/2024

### **Článek 1** **Smluvní strany**

#### **1.1. statutární město Karviná**

Adresa : Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát  
Zastoupeno: Ing. Janem Wolfem, primátorem města Karviné  
k podpisu smlouvy oprávněn na základě  
plné moci ze dne 02.01.2023: Ing. Helena Bogoczová, MPA,  
vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné  
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Karviná  
Číslo účtu: 10006-18308791/0100  
IČ : 00297534  
DIČ: CZ00297534  
(dále jen "nájemce")

#### **1.2. Soňa Brožová, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona**

se sídlem: Ladislava Hosáka 1003/17, 700 30 Ostrava – Bělský Les  
IČ: 02623391  
(dále jen "podnájemce")  
(dále též označovány společně jako "strany této smlouvy" nebo "smluvní strany")

se dohodly na této **Smlouvě o podnájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřené podle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“):

### **Článek 2** **Předmět smlouvy a účel podnájmu**

**2.1.** Nájemce tímto prohlašuje, že je členem družstva Bytového družstva Kosmonautů 618-621, IČ 28617312, se sídlem Kosmonautů 621/25, Ráj, 734 01 Karviná, které je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, v oddílu Dr 2304 (dále jen „Družstvo“) a na základě členství v Družstvu a uzavřené Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 15.07.2010 je oprávněným nájemcem na dobu neurčitou nebytového prostoru, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy (způsob využití bytový dům) č. p. 618/31, který je součástí pozemku par. č. 497/62 v katastrálním území Ráj, obec Karviná na adrese Kosmonautů, PSČ 734 01, Karviná-Ráj, který je ve vlastnictví Družstva (dále jen „nebytový prostor“). Nebytový prostor je o celkové výměře 79,39m<sup>2</sup>. Vlastnické právo k pozemku s budovou je pro Družstvo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 6103, pro katastrální území Ráj, obec Karviná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj. Nájemce prohlašuje, že mu byl Družstvem udělen výslovný písemný souhlas s podnájmem nebytového

prostoru. Tento písemný souhlas tvoří nedílnou součást této podnájemní smlouvy (dále jen „Smlouva“) jako její příloha č. 1.

**2.2.** Předmětem této smlouvy je podnájem prostoru sloužícího podnikání č. 502 v 1. nadzemním podlaží v domě uvedeném v článku 2 bodě 2.1. této smlouvy (dále jen „předmět podnájmu“). Podrobný popis předmětu podnájmu je uveden na Výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

**2.3.** Touto smlouvou nájemce přenechává a podnájemce přebírá do užívání předmět podnájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu podnájmu. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán protokol.

**2.4.** Účelem podnájmu je provozování podnikatelské činnosti. Předmět podnikání podnájemce, jenž bude v předmětu podnájmu vykonáván, je provozovna kadeřnictví, masážního a pedikérského salónu.

**2.5.** Podnájemce je povinen, je-li to dle právních předpisů potřeba, požádat nejpozději do 10 dnů ode dne převzetí předmětu nájmu o změnu účelu užívání předmětu nájmu příslušný správní orgán. V případě, že výše uvedené podnájemce neučiní, je nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy. Podnájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s pravomocným rozhodnutím o změně účelu užívání.

**2.6.** Podnájemce je seznámen se stavem předmětu podnájmu.

**2.7.** Předmět podnájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

### **Článek 3 Doba podnájmu**

**3.1.** Tato podnájemní smlouva se uzavírá s účinností od 01. 03. 2024 na dobu určitou v délce trvání jednoho roku s možností dalšího prodloužení (vždy o 1 rok) za předpokladu, že podnájemce bude předmět pronájmu užívat řádně, v souladu s touto Smlouvou o podnájmu prostoru sloužícího podnikání a dobrými mravy.

**3.2.** Doby podnájmu lze prodloužit pouze písemným dodatkem uzavřeným k této smlouvě. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro prodloužení doby podnájmu se nepoužije ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku týkající se automatické prolongace nájmu.

### **Článek 4 Nájemné**

**4.1.** Výše nájemného je vypočtena na Výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „výpočtový list“). Pokud bude podnájemce plátcem DPH, bude k takto dohodnutému nájemnému účtována DPH podle platných právních předpisů. Podnájemce je povinen neprodleně oznamovat nájemci skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH.

**4.2.** Povinnost platit nájemné vzniká dnem 01. 03. 2024. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci nájemné měsíčně, a to vždy do 15. dne měsíce, za který se platí nájemné.

**4.3.** Podnájemce je povinen hradit nájemci služby spojené s nájmem a ostatní úhrady specifikované v evidenčním listu.

**4.4.** Nájemce poskytuje podnájemci služby uvedené ve výpočtovém listu. Služby poskytované s užíváním předmětu podnájemce bude podnájemce hradit v zálohách, které budou ročně zúčtovatelné. Nájemce skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby podnájemci každoročně vyúčtuje do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Ostatní úhrady a záloha za služby jsou splatné současně s nájemným. Výše záloh za služby a ostatních úhrad je uvedena v evidenčním listu.

**4.5.** Nájemce si vyhrazuje právo v průběhu roku jednostranně upravit výši zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby, a to změnou údajů v evidenčním listu. Podnájemce se zavazuje tyto zvýšené zálohy nájemci platit.

**4.6.** Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet nájemce.

## **Článek 5 Valorizace nájemného**

**5.1.** Nájemce si tímto vyhrazuje právo upravovat výši nájemného jednou za kalendářní rok dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné bude upraveno na základě rozhodnutí orgánu statutárního města Karviné a s účinností ode dne v tomto rozhodnutí stanoveném. Úprava nájemného bude podnájemci písemně oznámena nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, v němž bude požadováno zvýšené nájemné, a bude nájemcem provedena změnou na evidenčním listu, který se okamžikem jeho doručení podnájemci stane nedílnou součástí této smlouvy. Podnájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné ve výši stanovené v písemném oznámení a v nově vyhotoveném evidenčním listu.

## **Článek 6 Práva a povinnosti nájemce**

**6.1.** Nájemce má právo kontroly předmětu podnájemce po předchozím upozornění podnájemce ústně, telefonicky nebo písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.

**6.2.** Nájemce je oprávněn vstoupit do předmětu podnájemce bez doprovodu podnájemce nebo jím pověřené osoby, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Jestliže nebylo možno podnájemce informovat předem, musí ihned po takovém vstupu nájemce podnájemce o tomto uvědomit.

**6.3.** Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provést opravu nebo rekonstrukci budovy, v níž se předmět podnájemce nachází. Podnájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak

nájemci v požadovaném termínu jejich realizaci.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti podnájemce**

**7.1.** Podnájemce přebírá předmět podnájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2 bodě 2.4. této smlouvy. Podnájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

**7.2.** Drobné opravy a běžnou údržbu předmětu podnájmu provádí a hradí podnájemce. Smluvní strany se dohodly, že pojem drobných oprav a běžné údržby budou pro účely této smlouvy vykládat dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy. Ostatní údržbu předmětu podnájmu provádí a hradí nájemce. Nájemce neodpovídá za vadu, o které v době uzavření podnájemní smlouvy smluvní strany věděly, a která nebrání užívání předmětu podnájmu.

**7.3.** Změny v předmětu podnájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří nájemci, je podnájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.

**7.4.** Povinností podnájemce je zajistit celoroční údržbu přilehlé komunikace pro pěší, která bezprostředně navazuje na předmět podnájmu ve stavu, který by neohrozil bezpečnost a zdraví chodců.

**7.5.** Podnájemce odpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek a školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených platným právním předpisem a Požárním řádem statutárního města Karviné. Podnájemce se zavazuje vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (př. požárně bezpečnostní řešení apod.) a současně je povinen vyhodnotit všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti.

**7.6.** Podnájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání podnájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Podnájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a taktéž revize hasicích přístrojů. Kopie o provedených revizích předá podnájemce neprodleně nájemci.

**7.7.** Podnájemce je oprávněn umístit na své náklady na fasádě domu, v němž se nachází předmět podnájmu, štíty, návěštní či jiná podobná znamení, pouze po předchozím souhlasu nájemce. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej podnájemce vyžádat.

**7.8.** Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě.

**7.9.** Podnájemce není oprávněn v předmětu podnájmu umístit herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si nájemce vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit.

**7.10.** Smluvní strany se dohodly, že podnájemce je oprávněn změnit předmět podnikání, který bude v předmětu nájmu provozovat, pouze po předchozím souhlasu nájemce.

**7.11.** Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je podnájemce povinen při skončení nájmu předmět podnájmu předat nájemci vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem nájemce, a to v den skončení nájmu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu podnájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení podnájmu, a které má dle smlouvy hradit podnájemce, zajistí podnájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak podnájemce neučiní, zajistí tyto opravy a běžnou údržbu nájemce na náklad podnájemce.

**7.12.** Předmět podnájmu od podnájemce převezme nájemce nebo jím pověřená osoba a sepíše o tom „Protokol o převzetí“. Případné náklady na odstranění zjištěných škod nese podnájemce. Pokud podnájemce neodstraní škody ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Protokolu o převzetí“, provede odstranění škod nájemce na náklad podnájemce. Podnájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši na základě faktury vystavené nájemcem a nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na faktuře

## **Článek 8 Skončení podnájmu**

**8.1.** Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran. Od této smlouvy lze odstoupit v případech sjednaných v této smlouvě nebo stanoví-li tak občanský zákoník.

**8.2.** Smrtí podnájemce tato smlouva rovněž zaniká.

## **Článek 9 Závěrečná ustanovení**

**9.1.** Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména občanským zákoníkem.

**9.2.** Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemností souvisejících s touto smlouvou budou využívat výlučně své datové schránky. K této formě doručování si sjednávají fikci doručení datové zprávy tak, že písemnost se bude považovat za doručenu nejpozději uplynutím 10 dnů od dodání dokumentu do datové schránky příjemce.

**9.3.** Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového evidenčního a listu a jeho doručením podnájemci. Tato smlouva může být rovněž měněna bez uzavření dodatku formou oznámení dle článku 5 této smlouvy a doručením evidenčního listu podnájemci. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání

směřující ke zrušení smlouvy.

**9.4.** Statutární město Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí statutární město Karviná.

**9.5.** Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.

**9.6.** Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

**9.7.** Tato smlouva je vypracována v 2 vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž 1 vyhotovení obdrží podnájemce a 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

**9.8.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha: 1. Souhlas s podnájemem vydaný vlastníkem budovy  
2. Výpočtový list

V Karviné dne: 31.01.2024

V Karviné dne: 05.02.2024

Nájemce:

Podnájemce:

.....  
za statutární město Karviná  
Ing. Helena Bogoczová, MPA  
vedoucí Odboru majetkového

.....  
Soňa Brožová

## VÝPOČTOVÝ LIST NÁJEMNÉHO

Dům: Kosmonautů 618/31 , Ráj, Karviná	Nebytový prostor č.: 502
Vlastník domu: STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ	
Nájemce: Soňa Brožová	
Adresa: Ladislava Hosáka č. p. 1003/17 Bělský Les Ostrava 30 70030	VS: 3290000110

### Nájem za pronajaté plochy ke dni: 01.03.2024

Číslo míst.	Název míst.	Plocha místnosti	Sazba Kč/m2/rok	Roční úhrada bez DPH v Kč	Koef. Teplo - S	Koef. Teplo - PL	Koef. TUV	Plocha TUV	Plocha teplo
1	koupelna	1,82	548,00	997,36	1,00	1,00	0,20	0,36	1,82
2	předsíň	7,34	548,00	4022,32	1,00	1,00	0,20	1,47	7,34
3	WC	0,75	548,00	411,00	0,20	1,00	0,50	0,38	0,15
4	holičství-kadeřnictví	61,71	1083,00	66831,93	1,30	1,00	0,70	43,20	80,22
5	kuchyňský kout	7,77	548,00	4257,96	1,00	1,00	0,20	1,55	7,77
<b>NÁJEM - Předpis úhrady za nájem v Kč</b>				<b>Roční</b>	<b>Měsíční</b>				
<b>Předpis úhrady za nájem celkem s DPH v Kč</b>				76521,00	6377,00				

SLUŽBY - Předpis úhrady za služby v Kč	Roční	Měsíční	Typ platby
vodné a stočné	4800,00	400,00	Z
dodávka teplé vody	7200,00	600,00	Z
dodávka tepla	31272,00	2606,00	Z
Poplatek_SV	96,00	8,00	P
Poplatek_TV	120,00	10,00	P
<b>Předpis úhrady za služby celkem v Kč</b>	<b>43488,00</b>	<b>3624,00</b>	

<b>Soňa Brožová: předpis úhrady za nájem a služby (období Měsíční) celkem v Kč</b>	<b>10001,00</b>
--	-----------------

Hradte na účet: 10006-18308791/0100

Platnost od 01.03.2024

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

**Bytové družstvo Kosmonautů 618-621**  
IČ: 28617312  
se sídlem Kosmonautů 621/25, Ráj, 734 01 Karviná,  
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, v oddílu Dr 2304

Magistrát města Karviná  
Odbor majetkový

### **Souhlas s podnájmem nebytového prostoru**

Bytové družstvo Kosmonautů 618-621 na základě Žádosti ze dne 14.12.2023, č. j. SMK/161338/2023 uděluje souhlas s Podnájmem nebytového prostoru č. 502 v bytovém domě č. p. 618/31 v Karviné, který je součástí pozemku par. č. 497/62 v katastrálním území Ráj. Souhlas je udělen na dobu určitou od 01.03.2024 do 28.02.2025, poté je nutno požádat o nový souhlas. Souhlas se vztahuje na:

Jméno a příjmení	IČ	Vztah
----- <b>Soňa Brožová</b> , fyzická osoba	02623391	podnajíemce

Bytové družstvo Kosmonautů 618-621 (dále jen „Pronajímatel“) upozorňuje, že:

- dle Stanov, část III., čl. 22, bod 10 je vydání písemného souhlasu s podnájmem družstevního nebytu podmíněno úhradou administrativního poplatku ve výši 500,- Kč;
- podnajíemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s pravomocným rozhodnutím o změně účelu užívání.

V Karviné dne .....11.01.2024.....

Za Bytové družstvo Kosmonautů 618-621

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
předseda představenstva

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
člen představenstva



# **Žádost o podepsání Podnájmu prostoru sloužícího podnikání** **MMK/SML/38/2024**

Název akce: Podnájem prostoru sloužícího podnikání, č. 502, v domě č. p. 618/31, Karviná

Smluvní strana: Soňa Brožová, fyzická osoba podnikající se sídlem Ladislava Hosáka 1003/17,  
700 30 Ostrava – Bělský Les, IČ: 02623391

- O uzavření smlouvy/dodatku v rámci zakázky malého rozsahu na stavební práce/na služby/na dodávky rozhodl náměstek primátora **Zadejte jméno.** s vedoucí odboru **Ing. Helenou Bogoczovou, MPA**, dne **Zadejte datum.**, cena zakázky **Zadejte částku.** Kč bez DPH (**Zadejte částku.** Kč s DPH).
- O uzavření smlouvy **rozhodla RM** dne **24.01.2024**  
Cena zakázky **Zadejte částku.** Kč bez DPH (**Zadejte částku.** Kč s DPH).
- Znění smlouvy/dodatku je totožné se zněním smlouvy/dodatku schváleném v RM.
- Návrh firem byl odsouhlasen náměstkem primátora/vedoucí odboru/RM.
- Smlouva **BYLA** vytvořena za použití vzoru sestaveného oddělením právním a kontrolním.
- Smlouva **NEBYLA** vytvořena za použití vzoru sestaveného oddělením právním a kontrolním.
  - Smlouva byla odsouhlasena oddělením právním a kontrolním.
- Smlouva **BYLA** odsouhlasena Odborem ekonomickým.

Přílohy:

**Potvrzuji správnost výše uvedených údajů.**

V Karviné dne 31.01.2024

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
vedoucí oddělení bytového