

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

## město Orlová

zastoupené: Lenkou Brzyszkowskou, starostkou  
sídlo: Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně  
IČO: 00297577  
DIČ: CZ00297577  
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu 107216397/0300  
(dále jen "pronajímatel")

a

## Golden Moon s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 96895  
se sídlem: Řadová 1194, 735 53 Dolní Lutyně  
zastoupena: Danielem Hatašem, jednatelem  
IČO: 219 23 493  
(dále jen "nájemce")

(společně dále též označovány jako „smluvní strany“)

Výše uvedené smluvní strany sjednaly dnešního dne v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu.

## I. Předmět smlouvy

- Pronajímatel je vlastníkem polyfunkčního objektu „A“ na ulici Masarykova třída č. p. 1500 v Orlové-Lutyni, zapsaného na LV 10001, v katastrálním území Horní Lutyně. Energetická náročnost budovy „D“.
- Pronájem byl zveřejněn na úřední desce od 01.02.2025 do 31.03.2025, č. j. 44/2025 a byl schválen Radou města Orlová dne 28.05.2025, usnesením č. 1893/52.
- Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu **nebytový prostor č. 5** nacházející se ve shora uvedeném objektu v 1. nadzemním podlaží a sestávající se z místností:

1.23	obchodní plocha	55,09 m <sup>2</sup>
1.24	sklad	4,59 m <sup>2</sup>
1.25	WC	1,64 m <sup>2</sup>

---

**celkem** **61,32 m<sup>2</sup>**

## II. Účel užívání nebytových prostorů

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat za účelem zřízení **holičství Golden Moon**.
2. Vzhledem k tomu, že nebytový prostor byl předchozím nájemcem využíván jako prodejna klenotnického zboží, **je nutné podle § 239 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, provést změnu v užívání stavby**. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením změny původního účelu užívání na účel schválený v bodě 1. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od převzetí nebytového prostoru, na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli.

Pro proces změny v užívání stavby je nutné zajistit podklady:

- zajištění dokumentace změny v užívání stavby podle § 239 odst. 1 stavebního zákona. Zde je nutno vycházet z výkresů 1.np projektové dokumentace stavby
  - zajištění Požárně bezpečnostního řešení, tzn. protipožární vybavení provozovny. Zpracovává se buď vždy samostatně pro konkrétní provozovnu, případně společně pro všechny nové provozovny. Zde je nutno vycházet z původního Požárně bezpečnostního řešení stavby
  - zajištění závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru MS kraje k Požárně bezpečnostnímu řešení a k užívání provozovny
  - zajištění závazného stanoviska Krajské hygienické stanice MS kraje k dokumentaci změny v užívání stavby a k užívání provozovny
  - zajištění souhlasu vlastníka stavby se změnou v užívání.
3. V případě, že nájemce bude požadovat provést změnu účelu užívání nebytových prostorů v průběhu nájmu, požádá pronajímatele o písemný souhlas. Pro potřeby dotčených orgánů vystaví pronajímatel nájemci písemný souhlas s provedením této změny. Nájemce je povinen provést změnu účelu užívání na vlastní náklady, zajistit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad na vlastní náklady a v jednom vyhotovení předložit souhlas dotčených orgánů pronajímateli, a to ve lhůtě do jednoho měsíce.

## III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to s účinností ode dne 01.06.2025.

## IV. Cena nájmu

1. Úhrada za nájemné, výše záloh a paušálu na služby spojené s nájmem nebytových prostorů se určují smluvně ve výši:

### A. Roční úhrada za nájemné a zálohy:

a) nájem 61,32 m <sup>2</sup> x 2 760,52 Kč/1m <sup>2</sup> (zaokrouhleno)	Kč	169 272,00
b) teplo + ohřev TUV	Kč	24 000,00
c) vodné a stočné	Kč	3 600,00
d) el. energie	Kč	27 600,00
e) provozní náklady klimatizační jednotky	Kč	2.400,00

### B. Měsíční úhrada za nájemné a zálohy:

a) nájem 61,32 m <sup>2</sup> x 2 760,52 Kč/1m <sup>2</sup> (zaokrouhleno)	Kč	14 106,00
b) teplo + ohřev TUV	Kč	2 000,00
c) vodné a stočné	Kč	300,00
d) el. energie	Kč	2 300,00
e) provozní náklady klimatizační jednotky	Kč	200,00

**Celková měsíční úhrada nájmu a výše záloh za poskytované služby s účinností od 01.06.2025 činí 18 906,- Kč.**

2. Měsíční úhrada je splatná vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet města Orlová u ČSOB a. s., č. účtu **107216397/0300, VS 1700 000 592**.
3. Nájemce se zavazuje složit **na účet č. 224 556 227/0300, VS 1802 000 066**, peněžitou jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, tj. **ve výši 28 212,- Kč**. Složením jistoty žadatel (nájemce) vyjadřuje vědomý a bezvýhradný souhlas s tím, že úroky z jistoty budou ročně úročeny úrokem ve výši stanovené na spořicímu účtu pro složení kauce zřízeném u ČSOB, a.s., a to průměrným přepočtem výše úroků v příslušném kalendářním roce. Smluvní strany se dohodly, že kauce bude uhrazena v termínu do 15.06.2025.
4. Konečnou povinnost nedoplatku nebo přeplatku za poskytované služby spojené s nájmem nebytových prostorů vyúčtuje pronajímatel nájemci jednou ročně do 31. srpna následujícího roku, pokud se nedohodnou jinak.
5. Nájemce se zavazuje každoročně platit navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícím výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. Pronajímatel písemně sdělí navýšení úhrady za nájemné dle výměry nebytového prostoru nejpozději 30 dnů před 1. 7. každého roku. Nová výše nájemného bude platná od 01.07.2026, a to podle míry roční inflace za rok 2025.
6. V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti sjednaný touto smlouvou, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatele domáhat se v plné výši náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
  - a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
  - b) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy nad 10 tis. Kč v jednotlivém případě
  - c) řešit pojistné události týkající se nemovitého majetku v nájmu
2. Nájemce se zavazuje:
  - a) že v době trvání smlouvy o nájmu nebytových prostorů neuzavře s třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele smlouvu o podnájmu. Toto jednání bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu s nájemní smlouvou
  - b) dodržovat platné technické, bezpečnostní a požární předpisy v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a navazujících předpisů, dále obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, současně se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům města Orlová provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou

- c) zajišťovat a hradit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad
- d) na svůj náklad zajišťovat revize vlastních elektrospotřebičů, hasicích přístrojů a elektrozařízení umístěných v prostoru
- e) dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (vyjma § 5 a § 6), hradit běžnou údržbu a opravy do 10 tis. Kč v jednotlivém případě
- f) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostorů předmětu nájmu za účelem provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou, dále za účelem zjištění stavu a řádného užívání nebytového prostoru a za účelem odečtů instalovaných měřidel – kontaktní osoba pro nepřetržitý dosah pro případ havárie:  
za pronajímatele: vrátnice parkovacího objektu ☎ [REDACTED]  
za pronajímatele: technik OSMHS [REDACTED]  
za nájemce: p. Daniel Hataš ☎ [REDACTED]
- g) v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- h) zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním
- i) nakládat s odpady, které nájemci vzniknou při provozování činnosti ve smlouvou pronajatých nebytových prostorech, v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění
- j) zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem, v případě, že dojde ke znečištění přístupového chodníku, případně výtahu, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu provést úklid znečištěných ploch
- k) provádět zimní údržbu, odklizení sněhu z přístupového chodníku a před vstupními dveřmi odklizením sněhu, včetně posypu zledovatělých ploch a zajištění posypového materiálu
- l) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést. Umožnit pronajímateli provedení těchto oprav v co nejkratším termínu po nahlášení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla
- m) provádět úpravy, adaptace, modernizace a rekonstrukce nebytových prostorů jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení příslušného úřadu, vlastním nákladem, tzn., že nájemce nebude požadovat po pronajímateli vynaložené prostředky
- n) neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- o) užívat nebytové prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy

- p) v souladu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, může nájemce nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li proto vážný důvod. Nájemce je oprávněn označit svou provozovnu nezbytnými údaji pouze na vstupních dveřích, přičemž na ostatní skleněné plochy je zakázáno instalovat jakékoliv polepy a popisy bez souhlasu pronajímatele. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný
- q) v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém ho převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

## **VI. Výpovědní lhůty**

1. V souladu s ustanovením § 2312 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, je výpovědní lhůta 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě prodloužení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostorů, dále pak s úhradou peněžité jistiny (kauce) či jejím doplacením (v případě její čerpání), delšího než jeden měsíc nebo v případě porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, právo od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného vyhotovení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.
3. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany jsou v ostatním vázány příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: k uzavření smlouvy má pronajímatel udělen souhlas Radou města Orlová, usnesením č. 1893/52 ze dne 28.05.2025. Oprávnění k podpisu smlouvy jakož i dodatků bylo uděleno vedoucímu odboru správy majetku a hospodářské správy [redacted], a to Radou města Orlová, usnesením č. 1184/30, ze dne 01.09.2016.
3. Smlouva vstupuje v platnost podpisem smluvních stran.
4. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), není-li stanovena účinnost pozdější, odvíjející se od lhůty stanovené v ust. § 5 odst. 2 zákona o registru smluv. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření (§ 5 odst. 2 zákona o registru smluv).

6. Smluvní strany se zavazují v rámci uzavřeného smluvního vztahu dodržovat Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „GDPR“) a s tímto související zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“). V případě porušení povinností vyplývajících z GDPR nebo Zákona odpovídá za tato porušení ta ze smluvních stran, jejímž jednáním či opomenutím k porušení GDPR nebo Zákona došlo. Smluvní strany souhlasí s uvedením osobních údajů ve smlouvě tak, jak jsou tyto ve smlouvě uvedeny a prohlašují, že nakládání se smlouvou obsahující osobní údaje bude odpovídat povinnostem vyplývajícím z GDPR a Zákona.
7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
8. Pronajímatel podpisem stvrzuje, že nájemci před podpisem nájemní smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a nájemce podpisem stvrzuje, že byl seznámen s obsahem Průkazu energetické náročnosti budovy a rozumí jeho obsahu.

V Orlové dne: 02.06.2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

-----  


-----  
Daniel Hataš  
jednatel