

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

(dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, PSČ 742 21

zastoupené Ing. Adamem Ondrašíkem, vedoucím Odboru majetku města,

IČO: 00298077, DIČ: CZ00298077

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú.: 30015-1767241349/0800

Subjekt je zapsán v Živnostenském rejstříku

(dále jen pronajímatel)

a

STOP BOLESTI ZAD s.r.o. se sídlem v Praze 3 - Vinohrady, Vinohradská 163/107, PSČ 110 00

IČO: 04855019, DIČ: CZ04855019

Subjekt je zapsán v obch.rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze, oddíl C 254213

(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

I. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník /§ 2302 a násl./

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. 504 k.ú. Kopřivnice, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 684. Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Kopřivnice, obec Kopřivnice.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytové prostory, místnost č. 209 a místnost č. 212 o celkové výměře 45,09 m². Uvedené místnosti se nachází ve 2. nadzemním podlaží objektu č. p. 684 na ulici České v Kopřivnici. Nájemce je dále oprávněn užívat v souladu s jejich určením společné prostory objektu: chodby, schodiště, sociální zařízení.
3. Záměr pronajmout tento nebytový prostor byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu Kopřivnice od 11.03.2025 do 31.07.2025.
4. O nájmu nebytového prostoru a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 61. schůzi, konané dne 19.08.2025 usnesením číslo 2158/61/RM/2025.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat za účelem poskytování zdravotního cvičení.
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Pro jiný účel užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zajistit změnu užívání předmětného nebytového prostoru u příslušných orgánů státní správy.

IV. Zákaz podnájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory do podnájmu dalším osobám.

V. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01.09.2025 s tříměsíční výpovědní dobou.**

VI. Jistota

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil na účet pronajímatele **č.ú.: 6015-1767241349/0800** jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **17.431,58 Kč s variabilním symbolem 333608**. Jistota slouží k zajištění nájemného, včetně úroku z prodlení a k zajištění jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem nebo jeho ukončením (např. náhrada škody, bezdůvodné obohacení v případě nevyklizení nebytového prostoru po ukončení nájmu apod.) bez ohledu na to, zda jsou tyto nároky přiznány vykonatelným rozhodnutím nebo nájemcem písemně uznány. Na úhradu uvedených splatných pohledávek je pronajímatel oprávněn použít prostředky jistoty. Pokud na úhradu splatné pohledávky pronajímatel použije prostředky jistoty, bude pohledávka považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použití prostředky jistoty na úhradu splatné pohledávky je oprávněním nikoliv povinností pronajímatele.
2. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. V případě, že tak nájemce neučiní, bude porušení této povinnosti důvodem k výpovědi z nájmu.
3. Za oznámení pronajímatele o čerpání jistoty se považuje i písemná upomínka, ve které pronajímatel uvede, že použije k úhradě dluhu prostředky jistoty, pokud tak neučiní nájemce v dodatečné lhůtě, za předpokladu, že nájemce na základě takové upomínky dluh neuhradí sám.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli. Má-li ke dni předání předmětu nájmu nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném nebo službách souvisejících s užíváním předmětu nájmu, budou složené peněžní prostředky vráceny nájemci nebo jeho právnímu nástupci do jednoho měsíce ode dne vyúčtování záloh na služby související s užíváním předmětu nájmu, nejpozději však do jednoho roku ode dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

VII. Nájemné, splatnost

1. Město Kopřivnice tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, stalo s účinností od 01. 08. 2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným daňovým identifikačním číslem **CZ00298077**.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytových prostor vymezených ve smlouvě nájemné takto: za užívání nebytových prostor o celkové výměře **45,09 m²** nájemné v sazbě **1.278,00 Kč/m²/rok + DPH** celkem tedy 57.625,02 Kč ročně + DPH, a to v měsíčních splátkách ve výši **4.802,09 Kč + DPH**.
3. Měsíční nájemné je splatné na základě **Splátkového kalendáře** (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800** s uvedením **variabilního symbolu 555608**. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za který je nájemné placeno.
4. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 09/2025 až 01/2026. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15. 02. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro první zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VII., odstavci 2. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem a doručení nového splátkového kalendáře. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy.
6. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
7. Pro případ prodloužení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16.10.2013, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., OZ, v platném znění).

VIII. Úhrady za služby, splatnost

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. úhrady za teplo, teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, likvidaci odpadu a úklid společných prostor.
2. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh, jejichž výše je uvedena v Platebním kalendáři.
3. Zálohy na poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku, dle platných ceníků dodavatelů energií a služeb. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok.
 - **Teplo a teplá voda:** bude rozúčtováno na základě poměru pronajaté podlahové plochy kanceláře k celkové podlahové ploše kanceláří v objektu a poměrem všech osob v objektu za dané období s počtem osob nájemcem užívajících nebytový prostor za dané období.
 - **El. energie:** spotřeba elektrické energie bude vypočítána dle poměrových měřidel a poměrnou částí určenou dle instalovaných spotřebičů ze skutečně naměřené spotřeby el. energie na fakturačním měřidle a podílu na společných prostorech.. Spotřebovaná el. energie se bude násobit aktuální cenou za MWh. Dále bude připočtena poměrná část za úhradu stálých měsíčních plateb (za příkon podle proudové hodnoty jističe před elektroměrem).
 - **Vodné, stočné:** bude účtováno dle poměrových měřidel a podílu na společných prostorech.
 - **Likvidace odpadu:** bude účtováno tak, že náklady za dané období se podělí počtem všech osob v objektu za dané období a násobí se počtem osob nájemcem užívajících nebytový prostor za dané období.
 - **Úklid společných prostor:** bude účtováno tak, že náklady za dané období budou rozúčtovány poměrem dle způsobu užívání nebytových prostor.
 - Pronajímatel, zastoupený Odborem majetku města pověří pracovníka, který bude provádět odečet stavu měřidel energií. Jednotlivé odečty budou k nahlédnutí na Odboru majetku města.
4. Nebytové prostory užívané na základě této smlouvy bude užívat 1 osoba nájemce.
5. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování, a to zejména počet osob užívaných nebytových prostor je nájemce povinen neprodleně, písemně hlásit pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor majetku města (dana.masova@kopřivnice.cz).
6. Zálohové platby jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohové platby jsou splatné na základě Platebního kalendáře (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800** s uvedením **variabilního symbolu 666608**. Platební kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které jsou služby placeny.

7. Platební kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 09/2025 až 01/2026. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15.02. následujícího roku Platební kalendář na další účetní období.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh za služby s nájmem spojených a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, apod. Změna je účinná od následujícího měsíce po doručení nového Platebního kalendáře.
9. Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
10. Pro případ prodlení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16.10.2013, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle obč. zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., obč. zákoník, v platném znění).

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění objektu uvedeného v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby spojené s užíváním nebytového prostoru uvedené v článku VIII. této smlouvy.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce umístěných v předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen v případě přerušení dodávek tepla a pitné vody o této skutečnosti informovat nájemce ihned, jakmile se o této skutečnosti doví od dodavatelů energií. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energetických zdrojích.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradami touto smlouvou sjednaných plateb a poskytnuté plnění nebude stačit na splnění všech závazků, bude poskytnutým plněním splněn závazek nejdříve splatný, a to nejdříve jeho jistina v pořadí (nájemné, zálohy na služby) a následně poplatky (úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání pohledávky, ...).

X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny opravy a údržbu v pronajatých nebytových prostorách, včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení a nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
3. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud později nebude dohodnuto jinak, nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronájemné nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřipustné.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím touto smlouvou pronájemných nebytových prostor, vyjma běžného opotřebení.
6. Nájemce je osobou odpovědnou za možný provoz elektrických zařízení a za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách.
7. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých obecně závazných předpisů vztahujících se k činnosti, která je účelem nájmu, zejména předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny a protipožární ochrany. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí

elektrických zařízení nacházejících se v této smlouvou pronajímaných nebytových prostorách v souladu s platnými předpisy a ČSN. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy). Nájemce má povinnost informovat pronajímatele o změnách v počtu a typu elektrospotřebičů nacházejících se v pronajatých prostorách dle čl. VIII.

8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č. p. 684 a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebytového prostoru a revizí a to po předchozí domluvě s nájemcem.
10. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změnu adresy, změnu korespondenční adresy, změnu čísla účtu, datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH apod.
11. Zvonkovou či jinou signalizaci, zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.

XI. Skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu. Tím není dotčeno ustanovení odst. 3 tohoto článku.
2. Výpovědní doba s výjimkou případu uvedeného níže v odst. 3 je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodloužení nájmu o více než jeden měsíc s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo úpadek nájemce podle insolvenčního zákona, činí výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nebytový prostor bude předán nájemcem vyklizený a vylíčený.
5. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodloužení s předáním nebytových prostor pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 600,00 Kč za každý započatý den prodloužení.
6. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
7. Smluvní strany výslovně vylučují využití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn., že nájemce při ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nárok na náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

XII. Ostatní ujednání

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
2. Vystaví-li některá smluvní strana druhé smluvní straně potvrzení o splnění dluhu splatného podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve nebo že bylo vyrovnáno také příslušenství dluhu.
3. Pronajímatel zveřejní smlouvu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že údaje ve smlouvě uvedené budou zveřejněny dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele Dana Mašová, tel 556 879 694, 734 878 470, e-mail: dana.masova@koprivnice.cz. Ve věcech smluvních jedná za nájemce Roman Nesvadba, tel. xxxxxxxxxxxx, e-mail xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
5. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
6. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy, které se vztahují na předmětný nájem.
7. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve 4 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.

