

NÁJEMNÍ SMLOUVA

pro dlouhodobý pronájem

§ 1

Smluvní strany

1.1 Pronajímatel: Město Bohumín, Masarykova 158, Bohumín
Zastoupené na základě pověření ze dne 6. 9. 2021, Ing. Kateřinou
Pálkovou, vedoucí odboru správy domů

IČO: 00297569 DIČ: CZ00297569
Bankovní spojení: ČS, a.s. Bohumín
Č.úctu: 1721640379/0800

1.2 Nájemce: Lukáš Kurušta, Haškova 657/25, Karviná – Ráj, 734 01

IČO: 17960380 DIČ: CZ9504075570
Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.
Číslo účtu: 548974003/5500

§ 2

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy a dále v souladu se "Zásadami pro pronájem nebytových prostor v majetku města Bohumín" schválenými usnesením č. 282/19 na zasedání městské rady dne 1. 9. 1999, v platném znění.

§ 3

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v domě č.p. 766, tř. Dr. E. Beneše, k.ú. Nový Bohumín, který je v majetku pronajímatele, v rozsahu 37,00 m2, číslo prostoru 201.

§ 4

Účel využití

- 4.1. Předmět nájmu bude užíván zejména k následujícím činnostem (účelu):
- Sklad nářadí, pracovních pomůcek, materiálu a menších strojů.
- 4.2. Užívání předmětu nájmu k jiným účelům než stanovuje § 4.1. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je závažným porušením dle § 13 této smlouvy.

§ 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.

- 5.2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, střechy, fasády, apod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce uvědomit bez zbytečného prodlení ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen vstup pronajímateli umožnit.

§ 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle obecně závazných předpisů v platném znění. (Např. vyhláška MPO č.405/2015 Sb. o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie v platném znění, apod.)
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 6.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- 6.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 6.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 6.8. Nájemce přebírá za majitele povinnost zajišťování požární ochrany v předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky min. vnitra č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) v platném znění.
- 6.9. Nájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a na své náklady provádět revize vyhrazených zařízení (např. rozvodů el. energie nebo plynu) v předmětu nájmu, včetně provádění porevizních oprav těchto zařízení.

- 6.10. Nedojde-li k jiné dohodě, stává se technické zhodnocení, případně jiné práce nebo opravy a úpravy provedené nájemcem v nebo na předmětu nájmu součástí předmětu nájmu (nemovitostí) a nájemce nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů. Nájemce je oprávněn odepisovat hmotný majetek do výše nákladů jím vynaložených.
- 6.11. Nájemce je povinen doložit pronajímateli doklad o provádění likvidace odpadů (povinnost podle zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech ve znění pozdějších předpisů) vzniklých provozem v předmětu nájmu, a to nejpozději do tří měsíců od podpisu této smlouvy a dále na výzvu pronajímatele vždy po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti je důvodem k postupu dle § 13 této smlouvy.

§ 7 Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

§ 8 Stavební a jiné úpravy

Nájemce je oprávněn provádět v nebo na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení § 8.1-8.6. této smlouvy.

- 8.1.. Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu nájmu je nájemce povinen provádět pouze se souhlasem pronajímatele.
- 8.2. Veškeré úpravy podléhající stavebnímu řízení prováděné nájemcem v nebo na předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.
- 8.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), s výjimkou označení provozovny.
- 8.5. Případnou změnu účelu užívání je nájemce povinen si zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu.
- 8.6. Po provedení jakýchkoliv změn a úprav podle bodů 8.1-8.5 je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu pronajímateli jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

§ 9 Nájemné

- 9.1. V souladu s ustanovením § 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 9.2. Nájemné činí **1.200,- Kč /m2/rok**.
K sjednanému nájemnému se připočte DPH v platné sazbě, pronajímatel vystaví nájemci jako daňový doklad splátkový kalendář a další daňové doklady nebudou vystavovány.
- 9.3. Nájemné dle ustanovení § 9.2. této smlouvy se platí vždy na jeden měsíc, a to vždy nejpozději k poslednímu dni běžného měsíce, přičemž rozhodným datem je datum připsání částky nájemného ve prospěch účtu pronajímatele.
- 9.4. V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.5. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u české spořitelny a.s., číslo účtu 1721640379/0800 variab./konst. symbol 22065433/308.
- 9.6. Částka nájemného bude valorizována každoročně k 31.3.o skutečné procento inflace za uplynulý rok. Zálohy na služby budou upravovány vždy při pohybu cen těchto služeb. Obě tyto skutečnosti budou nájemci písemně sděleny.

§ 10 Poskytování plnění spojených s užíváním předmětu nájmu

- 10.1. Nájemce je povinen hradit cenu plnění (služeb) spojených s užíváním předmětu nájmu, a to například za dodávky el. energie, plynu, vody, a podobně přímo dodavateli, se kterým si sjedná vlastní dodavatelskou smlouvu. U plnění (služeb), u kterých nebude možno takto vlastní smlouvou s dodavatelem sjednat, a budou tedy poskytována prostřednictvím pronajímatele, bude nájemce hradit měsíčně zálohu za tato plnění dle evidenčního listu, který tvoří přílohu této nájemní smlouvy. Zálohy se platí spolu s nájemným vždy za jeden měsíc, a to vždy nejpozději k poslednímu dni běžného měsíce k rukám pronajímatele. V případě prodlení s placením záloh se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů z dlužné částky za každý den prodlení.
- 10.2. Postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby stanoví zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění.
- 10.3. V případě výpadku dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (např. v důsledku provádění oprav nemovitosti, v němž se nachází předmět nájmu, nebo při výpadku dodávky služeb i z jiných důvodů) si náhradní dodávku služeb zajistí nájemce. Pokud by k výpadku dodávky služeb mělo dojít z důvodu provádění oprav nemovitosti, které bude provádět pronajímatel, je pronajímatel povinen o provádění oprav a z toho vyplývajícího přerušení dodávky služeb nájemce v dostatečném časovém předstihu prokazatelně informovat a umožnit mu zajištění náhradních dodávek služeb.

§ 11

Trvání smlouvy

- 11.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne **1.9.2025** na dobu **neurčitou** s výpovědní lhůtou **tři** měsíce, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 11.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 11.3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět i v případě, že dojde na straně nájemce ke změně subjektu, který je jako nájemce uveden v § 1 této smlouvy, a to z titulu právního nástupnictví. Výpovědní lhůta v takovémto případě činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

§ 12

Převod práva nájmu

- 12.1. V případě převodu práva nájmu na třetí osobu (např. při koupi závodu podle ustanovení § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění) se prodávající zavazuje před vlastní realizací informovat pronajímatele písemně o svém záměru převést právo nájmu na třetí osobu. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.
- 12.2. Po realizaci převodu je převodce povinen předložit pronajímateli v termínu do 5dnů ode dne realizace prodeje jedno vyhotovení příslušné smlouvy.
- 12.3. Výše uvedená ustanovení se použijí obdobně při změně obchodního jména společnosti spojeného se změnou IČO.

§ 13

Porušení smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že závažné porušení této smlouvy nastává zejména v těchto dále uvedených případech.

- a) Nájemce je v prodlení s platbou nájemného nebo záloh na služby po dobu delší než tři měsíce.
- b) Nájemce užívá předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- c) Nájemce přenechá předmětu nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) Nájemce oznámí předem pronajímateli záměr převést právo nájmu na třetí osobu dle §12 této smlouvy.

e) Nájemce nepředloží pronajímateli doklad o likvidaci odpadů dle § 6.11 této smlouvy.

§ 14

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 14.4. Pro případ porušení jednotlivých ustanovení této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Smluvní pokuta nevylučuje nárok oprávněné strany na úhradu škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy.
- 14.5. O uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto na zasedání Rady města Bohumína dne 11.8.2025, usnesením č. 1043.1/70. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 18.7.2025 do 4.8.2025.
- 14.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě povinnosti zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) provede zveřejnění pronajímatel.

V Bohumíně dne: 20.8.2025

-otisk razítka-

Ing. Kateřina Pálková, v.r.

Pronajímatel

Lukáš Kurušta, v.r.

Nájemce

EVIDENČNÍ LIST

Uživatel Kurušta Lukáš Haškova 657/25 734 01 Karviná Nájemní poměr od: 01.09.2025 Nájem za m2/rok: 1 452,00 Kč Předmět pronájmu: sklad						IČ: 17960380 DIČ: CZ9504075570 Účet: 548974003/5500 Variabilní symbol: 0022065433 Perioda předpisu: měsíční																											
Nebytový prostor Obec: Bohumín Část: Nový Bohumín Č. pop.: 766 Ulice: tř. Dr. E. Beneše Č. or.: Číslo: 201 Podlaží: 1																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Místnosti</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Plocha</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Koeficient</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">Název místnosti</th> <th style="text-align: center;">Pro nájem</th> <th style="text-align: center;">Pro TUV</th> <th style="text-align: center;">Pro otop</th> <th style="text-align: center;">TUV</th> <th style="text-align: center;">Otop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 pokoj 1</td> <td style="text-align: center;">37,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">37,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Místnosti		Plocha		Koeficient		Název místnosti	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	TUV	Otop	1 pokoj 1	37,00	0,00	0,00	0,00	0,00		37,00	0,00	0,00						
Místnosti		Plocha		Koeficient																													
Název místnosti	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	TUV	Otop																												
1 pokoj 1	37,00	0,00	0,00	0,00	0,00																												
	37,00	0,00	0,00																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Měsíční předpis nájmu a záloh na služby</th> <th style="text-align: center;">Částka</th> <th style="text-align: left;">Specifikace předpisu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Služba</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">nájem</td> <td style="text-align: right;">4 477,00</td> <td><i>nájemné a vybavení</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2">osvětlení společných prostor</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> <td><i>zálohy za služby</i></td> </tr> <tr> <td>nájemné a vybavení</td> <td style="text-align: right;">4 477,00 Kč</td> <td>zálohy za služby</td> <td style="text-align: right;">100,00 Kč</td> </tr> <tr> <td>fond oprav</td> <td style="text-align: right;">0,00 Kč</td> <td>ostatní</td> <td style="text-align: right;">0,00 Kč</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Měsíční předpis nájmu a záloh na služby platné ode dne 01.09.2025</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4 577,00 Kč</td> </tr> </tbody> </table>						Měsíční předpis nájmu a záloh na služby		Částka	Specifikace předpisu	Služba				nájem		4 477,00	<i>nájemné a vybavení</i>	osvětlení společných prostor		100,00	<i>zálohy za služby</i>	nájemné a vybavení	4 477,00 Kč	zálohy za služby	100,00 Kč	fond oprav	0,00 Kč	ostatní	0,00 Kč	Měsíční předpis nájmu a záloh na služby platné ode dne 01.09.2025			4 577,00 Kč
Měsíční předpis nájmu a záloh na služby		Částka	Specifikace předpisu																														
Služba																																	
nájem		4 477,00	<i>nájemné a vybavení</i>																														
osvětlení společných prostor		100,00	<i>zálohy za služby</i>																														
nájemné a vybavení	4 477,00 Kč	zálohy za služby	100,00 Kč																														
fond oprav	0,00 Kč	ostatní	0,00 Kč																														
Měsíční předpis nájmu a záloh na služby platné ode dne 01.09.2025			4 577,00 Kč																														

Uhrazená licitační jistina ve výši 11.100,00 Kč bude započtena na předpisy za 9+10+ část 11/2025 (4.577+4.577+1.946). Zbývajících část předpisu na 11/2025 ve výši 2.631,00 Kč uhradíte do 30.11.2025 a dále provádějte úhrady dle Evidenčního listu a Splátkového kalendáře.

Vyřizuje: Sobaniec Marek
 Telefon: 596 092 212

V Bohumíně dne 19.08.2025

Splátkový kalendář - rozpis nájemného a ostatních úhrad za období od 01.09.2025 do

vydaný dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

daňový doklad č.: 25766201
datum vystavení daňového dokladu: 19.08.2025

Plátce DPH (pronajímatel): Město Bohumín
Sídlo: Bohumín, Nový Bohumín, Masarykova 158, 73581
IČ: 00297569
DIČ: CZ00297569
Číslo účtu: 1721640379/0800

Osoba, pro kterou se uskutečňuje
plnění (nájemce): Kurušta Lukáš
Sídlo: Karviná, Ráj, Haškova 657/25, 73401
IČ: 17960380
DIČ: CZ9504075570
Variabilní symbol: 0022065433

Rozsah a předmět plnění:
Pronájem nebytového prostoru č. 201 na adrese: Bohumín, Nový Bohumín, tř. Dr. E. Beneše 766, 73581

Perioda předpisu: měsíční

Období	DUZP	Splatnost	Položka	Sazba DPH v %	Základ daně v Kč	DPH v Kč	Celkem v Kč
01.09.2025 - 30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	nájemné a vybavení	21	3700,00	777,00	4477,00
01.09.2025 - 30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	zálohy za služby	21	82,64	17,36	100,00
01.10.2025 - 31.10.2025	31.10.2025	31.10.2025	nájemné a vybavení	21	3700,00	777,00	4477,00
01.10.2025 - 31.10.2025	31.10.2025	31.10.2025	zálohy za služby	21	82,64	17,36	100,00
01.11.2025 - 30.11.2025	30.11.2025	30.11.2025	nájemné a vybavení	21	3700,00	777,00	4477,00
01.11.2025 - 30.11.2025	30.11.2025	30.11.2025	zálohy za služby	21	82,64	17,36	100,00
01.12.2025 - 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	nájemné a vybavení	21	3700,00	777,00	4477,00
01.12.2025 - 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	zálohy za služby	21	82,64	17,36	100,00
01.01.2026 - 31.01.2026	31.01.2026	31.01.2026	nájemné a vybavení	21	3700,00	777,00	4477,00
01.01.2026 - 31.01.2026	31.01.2026	31.01.2026	zálohy za služby	21	82,64	17,36	100,00
01.02.2026 - 28.02.2026	28.02.2026	28.02.2026	nájemné a vybavení	21	3700,00	777,00	4477,00
01.02.2026 - 28.02.2026	28.02.2026	28.02.2026	zálohy za služby	21	82,64	17,36	100,00
01.03.2026 - 31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	nájemné a vybavení	21	3700,00	777,00	4477,00
01.03.2026 - 31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	zálohy za služby	21	82,64	17,36	100,00
					26478,48	5560,52	32039,00

DUZP = datum uskutečnění zdanitelného plnění.