



SP/0774/2025/OSOM

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku,
Bc. Kateřinou Kozelskou

se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

IČO: 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

Simonou Filipovou

se sídlem: Příborská 38, 739 42, Frýdek-Místek - Zelinkovice

IČO: 74578855

(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 3396/12, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budovy č.p. 86, byt. dům, (dále jen „budova“), vše v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, na listu vlastnictví č. 1.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v budově o celkové výměře 24,23 m² - místnost č. 1.10 o výměře 16,77 m², místnost č. 1.11. o výměře 3,58 m², místnost č. 1.14 o výměře 1,72 m² a místnost č. 1.15 o výměře 2,16 m², vše nacházející se v I. NP budovy (dále jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“).

3. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a dále je vyznačena v pasportu – půdorysu I. NP budovy, který je přílohou č. 2, přičemž obě přílohy jsou nedílné součásti této smlouvy.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude nebytové prostory užívat za účelem **provozování kadeřnictví** v souladu s vydaným živnostenským oprávněním.

2. Změnit výše dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu - stavebního úřadu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

III.**VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY**

1. Nájemné se sjednává ve výši **1 600 Kč/m2/rok**. Celková roční výše nájemného činí **38 768 Kč**.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného ve výši 3 230,66 Kč, tj. po zaokrouhlení ve výši **3 231 Kč** měsíčně, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účt. [REDACTED] a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele. Nájemné včetně záloh na služby na období od 01.01.2026 do 31.01.2026 ve výši **5 031 Kč** je splatné při podpisu této smlouvy.

3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), a jako takový musí být vystaven v souladu s § 28 odst. 5 zákona o DPH, tj. do 15 dnů ode dne, kdy vznikla povinnost priznat daň nebo priznat plnění.

4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez písemné dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o kladnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, což vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to za předpokladu, že nebude otázka zvyšování nájemného jinak upravena právním předpisem nebo pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku. Oznámení o uplatnění této inflační doložky je pronajímatel povinen zaslat nájemci nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku.

5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV.**PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN****1. Nájemce je povinen:**

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
- užívat pronajaté nebytové prostory k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů),
- umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor,
- v případě ukončení smlouvy pronajaté nebytové prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybielené, nepoškozené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- **po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor,**
- **předávat kopie vyhotovených zpráv o kontrolách, revizích apod. pronajímateli (oddělení správy budov, odbor správy obecního majetku),**
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do nebytových prostor z titulu jejich údržby, oprav nebo změn tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, v případě porušení výše uvedené povinnosti

nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy,

- **dodržovat po dobu nájmu Pravidla pro užívání a udržování bytových domů ve vlastnictví statutárního města Frýdku-Místku – viz Domovní řád schválený Radou města Frýdku-Místku na její 102. schůzi konané dne 28.11.2017, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.**

2. Nájemce zodpovídá za bezpečný provoz vlastních instalovaných zařízení.

3. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dne **01.01.2026** a sjednává se na dobu **neurčitou**.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů **v tříměsíční** výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

a) užívá-li nájemce pronajaté nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých nebytových prostor a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajaté nebytové prostory užíval řádně,

b) užívá-li nájemce pronajaté nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení pronajatých prostor a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

c) nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,

d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu (za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem se považuje mj. porušení povinnosti sjednané v čl. II odst. 2 a 3 této smlouvy).

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě nebo provádět stavební úpravy.

2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostory nebo jejich část do užívání účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. občanského zákoníku či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím

umožnění užívání prostor třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání a dodržovat v prostorách protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v prostorách.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí budovy, v níž se nachází nebytové prostory, a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.

6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozího odstavce do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.

7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v nebytových prostorách v souladu s právními předpisy.

8. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří, v případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy nebo celkovou výměnu na vlastní náklady.

9. Nájemce může budovu, ve které se nachází nebytové prostory, opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

10. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících z této smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem, a to na účet pronajímatele uvedený v článku III. odst. 2. této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

11. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem, a to na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

12. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. např. přerušení živnosti, ukončení živnosti, změna v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 dnů od okamžiku změny. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit náhradu škody, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikne na straně pronajímatele. Pro případ, že nájemce poruší dohodnutou oznamovací povinnost týkající se změny plátce DPH a povinnosti úhrady této daně z přidané hodnoty, je povinen pronajímateli zaplatit vzniklou škodu ve výši neodvedené daně z přidané hodnoty, doměření daňové povinnosti, vyúčtovaného penále ze strany finančního úřadu za pozdní platbu daňové povinnosti.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. V zájmu řádného užívání nebytových prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu tyto služby:

- **dodávka tepla,**
- **dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod,**
- **dodávka TUV (teplá užitková voda),**
- **dodávka elektrické energie vč. osvětlení společných prostor,**
- **úklid společných prostor**

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce, nebo s nájemcem dohodnuté.

3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.

VIII. ZPŮSOB ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ ZA SLUŽBY, CENA ZA SLUŽBY, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby:

a) Dodávka tepla: rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na celkovém nákladu bude výše spotřební složky 50 % a výše základní složky 50 %.

b) Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod: rozúčtování nákladů na dodávku studené pitné vody a odvádění odpadních vod bude provedeno v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech k celkovému poměru všech náměrů na podružných vodoměrech v domě a k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku studené pitné vody a odvádění odpadních vod.

c) Dodávku teplé užitkové vody: způsob rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bude proveden v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě a dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

d) Dodávka elektrické energie: se stanoví na základě spotřeby naměřené na podružném měření k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v objektu.

e) Dodávka elektrické energie společných prostor: cena za dodávku elektrické energie ve společných prostorech bude rozúčtována podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování, přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna elektrického vrátného, elektrických zámeků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.

f) Úklid společných prostor: celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování.

2. Za prodlení s nepeněžitým plněním ve smyslu ustanovení § 13 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 67/2013 Sb.“), si ujednávají smluvní strany pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý měsíc prodlení.

3. Nájemce je povinen zálohově hradit úhrady za služby uvedené na evidenčním listě č. 1 v celkové zálohové částce **21 600 Kč ročně**, a to ve lhůtách splatnosti stanovených v platebním kalendáři na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 2 této smlouvy. Daňovým dokladem je platební kalendář, který vystavuje pronajímatel vždy na příslušný kalendářní rok jednostranným písemným úkonem.

4. Výše záloh na služby může být upravena:

- jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovací období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;

– po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.

5. Konečné vyúčtování veškerých poskytovaných služeb bude provedeno pronajímatelem po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. za předchozí kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek či nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 31.7. příslušného roku za předchozí kalendářní rok.

6. Poplatky za telefon, připojení k internetu a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli či poskytovateli požadovaných služeb.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
3. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 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) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.
4. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona 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 (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Digitální a informační agentuře jako správci registru smluv k uveřejnění.
5. Rada města Frýdku-Místku schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory dne 18.11.2025. Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 19.11.2025.
6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byla předána **kopie průkazu energetické náročnosti budovy**, jejíž součástí je předmět nájmu.
7. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.
8. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Ve Frýdku-Místku dne:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Bc. Kateřina Kozelská

vedoucí odboru správy obecního majetku

Simona Filipová

EVIDENČNÍ LIST Č.: 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **Simona Filipová**, se sídlem Příborská 38, 739 42 Frýdek-Místek – Zelinkovice,
IČO: 74578855Místo: Nebytový prostor č. 1.10, 1.11, 1.14 a 1.15 nacházejících se v I. NP budovy č.p. 86, k.ú.
Frýdek, obec Frýdek-Místek (ul. Lískovecká)

Č. místnosti	Druh místnosti	m ²	Kč/m2/rok
1.10	šatna ženy	16,77	
1.11	umývárna	3,58	
1.14	WC	1,72	
1.15	WC	2,16	
	celkem	24,23	1 600
N Á J E M N É			
Roční nájemné bez DPH			38 768
Měsíční nájemné bez DPH			3 230,66
Měsíční nájemné bez DPH po zaokrouhlení			3 231
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby s DPH			21 600
dodávka tepla			5 040
dodávka studené pitné vody a odvád.odp.vod			5 040
dodávka teplé užitkové vody			5 040
dodávka elektrické energie a osvětlení společných prostor			5 040
úklid společných prostor			1 440
Měsíční záloha na služby s DPH			1 800
dodávka tepla			420
dodávka studené pitné vody a odvád.odp.vod			420
dodávka teplé užitkové vody			420
dodávka elektrické energie a osvětlení společných prostor			420
úklid společných prostor			120
CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY			
Roční nájemné bez DPH + služby s DPH			38 768 + 21 600
Celkem			60 368
Měsíční nájemné bez DPH po zaokrouhlení+ služby s DPH			3 231 + 1 800
Celkem			5 031

Ve Frýdku-Místku dne:
Pronajímatel:Ve Frýdku-Místku dne:
Nájemce:**statutární město Frýdek-Místek**
Bc. Kateřina Kozelská
vedoucí odboru správy obecního majetku**Filipová Simona**