



SP/0783/2025/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

společností H. A. S. spol. s r.o.

zastoupenou jednatelem Patrikem Žákem, DiS

se sídlem: Svazarmovská 317, Místek, 738 01 Frýdek-Místek

IČO: 47682281

DIČ: CZ47682281

(dále jen „nájemce“)

I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2829/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, jehož součástí je stavba budovy bez čp/če, stavba pro výrobu a skladování (dále jen „budova“), 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 o celkové výměře 378,18 m² – místnost č. 1.14, nacházející se v I. NP budovy (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

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 **jako sklad**.

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 **350 Kč/m²/rok + příslušná sazba DPH**. Celková roční výše nájemného činí **132 363 Kč + příslušná sazba DPH**.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného ve výši **11 030 Kč měsíčně + DPH**, tj. po zaokrouhlení ve výši **13 347 Kč vč. DPH**, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDACTED] a to převodním příkazem

nebo v hotovosti na pokladně pronajímatele. Nájemné včetně DPH a záloh na služby na období od 01.01.2026 do 31.01.2026 ve výši **13 847 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 přiznat daň nebo přiznat 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 otázkou 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, vybílené, 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,

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 jednoměsíční** 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 je v prodlení se zaplacením nájemného nebo jeho části 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. přerušování činnosti, ukončení činnosti, 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.

VI. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

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

– **dodávka elektrické energie**

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.

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

1. Způsob rozúčtování nákladů za poskytované služby:

Dodávka elektrické energie: způsob rozúčtování bude proveden v poměru spotřeby naměřené na podružném měření pro předmět nájmu k celkovým nákladům pronajímatele na dodávku elektrické energie v budově.

2. Nájemce je povinen zálohově hradit úhrady za služby uvedené na evidenčním listě č. 1 v celkové zálohové částce **6 000 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.

3. 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 den prodlení.

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.frydekmostek.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. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.

6. 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

H.A.S. spol. s.r.o.

Patrik Žák, DiS.

jednatel

Příloha č. 1**EVIDENČNÍ LIST Č.: 1**

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: **H. A. S. spol. s r.o.**, se sídlem Svazarmovská 317, Místek, 738 01 Frýdek-Místek,
IČO: 47682281

Místo: nebytové prostory o výměře 378,18 m², nacházející se v I. NP budovy bez čp/če, jež je
součástí pozemku parc. č. 2829/2, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

Č. místnosti	Druh místnosti	m ²	Kč/m2/rok
1.14	sklad	378,18	350
	CELKEM	378,18	
N Á J E M N É			
Roční nájemné bez DPH			132 363
Roční nájemné + DPH			132 363+ 27 796,23
Roční nájemné vč. DPH			160 159,23
Roční nájemné vč. DPH a zaokrouhlení			160 159
Měsíční nájemné			11 030,25
Měsíční nájemné + DPH			11 030,25 + 2 316,35
Měsíční nájemné vč. DPH			13 346,60
Měsíční nájemné vč. DPH a zaokrouhlení			13 347
Z Á L O H Y N A S L U Ž B Y			
Roční záloha na služby vč. DPH			6 000
dodávka el. Energie			6 000
Měsíční záloha na služby vč. DPH			500
dodávka el. Energie			500
CELKEM = NÁJEMNÉ + SLUŽBY			
Roční nájemné vč. DPH a zaokrouhlení + služby vč. DPH			160 159 + 6 000
Celkem			166 159
Měsíční nájemné vč. DPH a zaokrouhlení + služby vč. DPH			13 347 + 500
Celkem			13 847

Ve Frýdku-Místku dne:

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
Bc. Kateřina Kozelská
vedoucí odboru správy obecního majetku

H.A.S. spol. s r.o.
Patrik Žák, DiS.
jednatel