

Nájemní smlouva nebytových prostor
*uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů*

Číslo smlouvy pronajímatele: PRO-26-0002

Smluvní strany

Pronajímatel:

Název: Domov pro seniory Kamenec, Slezská Ostrava, příspěvková
Organizace
Sídlo: Bohumínská 1056/71, 710 00 Ostrava – Slezská Ostrava
IČO: 706 31 816
Zastoupená: Ing. Juraj Chomič, MBA, ředitel
Zastoupená ve věci technických: Ladislav Reha, vedoucí provozního útvaru
Číslo účtu: 13927761/0100
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Firma: Soňa Lukasíková
sídlem: Dlouhá 412, 735 81 Bohumín
IČO: 049 29 683
DIČ: CZ7754255168
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: 115-7747230287/0100
(dále jen nájemce)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1539/1, jehož součástí je budova č.p. 1539/4, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Ostravě, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č.3425, na ul. Bohumínská 1056/71, 710 00 Ostrava-Slezská Ostrava.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat k dočasnému užívání prostory v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to:
 - a) nadzemní podlaží sekce A ve specifikovaných místnostech:
 - b) místnost č. 113 o výměře 15,57 m²
 - c) WC, koupelna č. 104 o výměře 5,23 m²
 - d) návštěvní místnost od 8:00 hod. do 16:00 hod. č. 118 o výměře 27,82 m²
 - e) VIP salónek od 8:00 hod. do 16:00 hod. č. 114 o výměře 16,10 m²
 - f) sklad č. 115 o výměře 16,13 m²
 - g) chodba zásobování č. 116 o výměře 4,02 m²
 - h) o celkové výměře 84,87 m², v členění na místnosti dle přílohy smlouvy č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu uvedeného v odst. 2 tohoto článku k účelu:
 - a) místnost č. 113 prodej potravin, drogerie a nápojů
 - b) WC, koupelna č. 104 - sociální zařízení
 - c) společná návštěvní místnost č. 118 - posezení návštěvníků
 - d) společný VIP salónek č. 114 - posezení návštěvníků
 - e) sklad č. 115 MM 107
 - f) chodba zásobování č. 116 MM 108
4. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu nebude provozovat ekonomickou činnost jako svou hlavní činnost, ale jen jako doplňkovou, v souladu se zřizovací listinou

Čl. III. Nájemné

1. Smluvní strany si ujednali nájem bez služeb za celkovou výměru předmětu nájmu ve výši: 3 483,33, - Kč/měsíc, tj. 41 800, - Kč/rok.
2. Sjednaný paušál za služby spojené s nájmem NBP (úklid, telefonní linka, internet, odvoz odpadu, nájem movitých věcí) ke dni 01. 01. 2026:
paušální nájemné za denní úklid ve výši430, - Kč/měsíc, tj.5 160, - Kč/rok,
paušální nájemné za odvoz odpadu ve výši 100, - Kč/měsíc, tj.1 200, - Kč/rok,
paušální nájemné za používání internetu ve výši100, - Kč/měsíc, tj.1 200, - Kč/rok,
paušální nájemné za pronájem telefonní linky 599 505 061 ve výši 5, - Kč/měsíc, tj. 60, - Kč/rok,
paušální nájemné za pronájem movitých věcí ve výši800, - Kč/měsíc, tj. 9 600, - Kč/rok
dle přílohy smlouvy č.1.
Celkem sjednaný paušál za služby 1 435,-- Kč/měsíc, tj. 17 220, - Kč/rok.
3. Energie spojené s NBP hrazené samostatnou fakturou. Nájemce se měsíčně zavazuje vedle výše uvedeného nájemného hradit pronajímateli dodávky zajištěných energií a služeb takto:
 - a) poměrnou část nákladů z dodavatelské faktury za tepelnou energii potřebnou pro přípravu tepla a teplé užitkové vody na pronajatou otopnou plochu ve vztahu k celkové ploše budovy pronajímatele, tj. 10 m²,
 - b) skutečná spotřeba dodávky elektrické energie na základě samoodečtů ze samostatného podružného měřidla vztahující se na předmět nájmu NBP (účtovaná cena dodavatele přepočtem na 1 kWh z nákladů fakturačního instalovaného měřidla),
 - c) spotřeba 1 m³ vodného a stočného kvartálně na počátku kvartálu (účtovaná cena dodavatele ve výši vydaného ceníku ve Věstníku Ostravských vod a kanalizací pro daný rok).
4. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné dle fakturace pronajímatele nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí nájemci dodávku energií a služeb, jejichž poskytování je spojeno s předmětem a účelem nájmu, a to dodávku vody vodného a stočného, dodávku tepla a teplé užitkové vody, dodávkou elektrické energie.
6. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel je oprávněn jednostranně sjednaný paušál za služby spojené s nájmem NBP (úklid, telefonní linka, internet, odvoz odpadu, nájem movitých věcí) změnit za předpokladu že dojde k úpravě jeho dodavatelských cen nebo k rozšíření nebo zúžení nájmu movitých věcí, a to od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku následujícího, kdy ke změně došlo. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu. K této úpravě se musí uzavřít dodatek k této smlouvě.

7. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí zveřejnění statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit daného roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to v následném měsíci ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné pro další období a nájemce je povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. K této úpravě výše nájemného se musí uzavřít dodatek k této smlouvě.
8. Pronajímatel zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladů uvedených v odstavci 3 tohoto článku do 15 dnů po zaplacení těchto služeb jednotlivým dodavatelům. Nájemce uhradí náklady na něj připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený na vyúčtování.

Čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne **1. 1. 2026 do 31. 12. 2026**.
2. Nájem vyplývající z této smlouvy lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s dvouměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů
 - nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce provede stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
 - nájemce poruší jiné povinnosti stanovené v čl. V. této smlouvy.

Ustanovení § 2227, § 2228 a § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tímto nejsou dotčena.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v tento termín převzít, o čemž bude pořízen písemný protokol.
3. Pronajímatel je povinen hradit náklady na opravy předmětu nájmu i náklady na běžnou údržbu a drobné opravy vlastního majetku uvedené v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu přesáhne částku 10.000,- Kč.
4. Pronajímatel je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (elektrické zařízení), která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování závad mimo

výchozích revizních zpráv. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatelů vyhrazených technických zařízení.

5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
6. Podle zákona č. 415/2021 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, je provoz stavby – budovy uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy začleněn do kategorie provozované činnosti **s vyšším požárním nebezpečím**. Nájemce je povinen dodržovat povinnosti v souvislosti s tímto nebezpečím.
7. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel prokazatelně seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
8. Při skončení nájmu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu ve lhůtě podle čl. V odst. 2 této smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu se souhlasem nájemce.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy.
5. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobná úprava“ se použije obdobně ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním nájmu, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000, - Kč. Není přípustné údržby nebo opravy počítat.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody, el. energie, závady stavebního charakteru a závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit, resp. které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
7. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení v předmětu nájmu.
8. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti a za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá nájemce.
9. Nájemce zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.

10. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu při výkonu své činnosti odpovídající účelu nájmu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, ochraně životního prostředí, hygienických předpisů na předmětu nájmu.
11. U el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných el. náradí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje nájemce na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat předmět nájmu nejpozději v den skončení smluvního vztahu pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol.
13. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500, - Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.

Čl. VII.

Sankce

Pokud nájemce nesplní svoji povinnost zaplatit pronajímateli nájem a energie řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti.

Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivě (nicotným) posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí provozního útvaru.
6. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu nebo podléhajícímu uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru

smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží 1 vyhotovení.

Příloha č. 1 smlouvy: Soupis majetku předmětu nájmu

Příloha č. 2 smlouvy: Půdorys nebytových prostor členěný na místnosti

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....

Ing. Juraj Chomič, MBA
ředitel
za Pronajímatele

.....

za nájemce

IČO:70631816, DPS KAMENEC, Slezska Ostrava, p.o.
Lic: W0IP Skupina: DDHM Období: 12/2022

Strana: 1

Výpis označených předmětů - evidovaných

Invent.číslo	Název	Dat.zaraz.	Pořiz.cena	Míst	Su/Au
591	jídelní vozík	01.01.2002	4199.50	113	028/0010
4638	váha CAS AP1-15/DR	19.03.2009	11781.00	113	028/0010
4641	vitřina nápojová MPV-660LP	19.03.2009	26168.10	113	028/0010
5101	klimatizace	22.07.2011	29700.00	113	028/0010
6734	stojan dávkovače dezinfekce	14.10.2020	4833.95	113	028/0010
6992	vitřina chladicí Ontario New 1.0	30.09.2022	57136.00	113	022/0010
7065	pult - minimarket	28.12.2022	26450.00	113	028/0010
7066	skříňka pod pult 600x900 - minimarket	28.12.2022	5175.00	113	028/0010
7067	pult výklopný - minimarket	28.12.2022	14950.00	113	028/0010
7097	linka kuchyňská spodní i horní skříň	28.12.2022	63250.00	113	022/0010
celkem			243643,55		

E X P R E S S - E M A * * *
IČO: 70631816 DPS KAMENEC, Slezska Ostrava, p.o.
Lic: W0IP Skupina: DDHM Období: 12/2022

Invent.číslo	Název	Dat.zaraz.	Pořiz.cena	Míst	Su/Au
7078	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7077	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7076	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7079	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7080	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7081	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7082	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7083	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7084	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7085	regál-hloubka 0,5m-minimarket	28.12.2022	3450.00	115	028/0010
7090	regál-hloubka 0,3m-minimarket	28.12.2022	3526.60	115	028/0010
7091	regál-hloubka 0,3m-minimarket	28.12.2022	3526.60	115	028/0010
7092	regál-hloubka 0,3m-minimarket	28.12.2022	3526.80	115	028/0010
celkem			45080,00		

IČO: 70631816 DPS KAMENEC, Slezska Ostrava, p.o.
 Lic: W0IP Skupina: POE1+DDHM Období: 12/2022

Invent.číslo	Název	Dat zařazení	Pořiz.cena	Míst	Su/Au
7087	lavice dřevěná-minimarket	28.12.2022	9142.50	114	028/0010
7086	lavice dřevěná-minimarket	28.12.2022	9142.50	114	028/0010
celkem			18285,00		
Invent.číslo	Název	Dat zařazení	Pořiz.cena	Míst	Su/Au
7093	stůl 1400x800-minimarket	28.12.2022	2875.00	114	902/0000
7094	stůl 1400x800-minimarket	28.12.2022	2875.00	114	902/0000
celkem			5750,00		
Celkem 114			24035,00		

E X P R E S S - E M A SPOLEČNÝ MAJETEK * * *
 IČO: 70631816 DPS KAMENEC, Slezska Ostrava, p.o.
 Lic: W0IP Skupina: POE1+DDHM Období: 12/2022

Strana: 3

Invent.číslo	Název	Dat zařazení	Pořiz.cena	Míst	Su/Au
7089	lavice dřevěná-minimarket	28.12.2022	9142.50	118	028/0010
7088	lavice dřevěná-minimarket	28.12.2022	9142.50	118	028/0010
celkem			18285,00		
Invent.číslo	Název	Dat zařazení	Pořiz.cena	Míst	Su/Au
7095	stůl 1400x800-minimarket	28.12.2022	2875.00	118	902/0000
7096	stůl 1400x800-minimarket	28.12.2022	2875.00	118	902/0000
celkem			5750,00		
Celkem 118			24035,00		

Celkem: 336.793,55

