


SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami:


1. statutární město Třinec

adresa: Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, primátorka
IČO: 00297313
DIČ: CZ00297313, *pronajímatel je plátcem DPH*
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 

jako **pronajímatel** na straně jedné,

a

2. Thanh Hai Nguyen

sídlo: kpt. Nálepky 864, 739 61, Třinec - Lyžbice
IČO: 27848191
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 

jako **nájemce** na straně druhé.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem

- pozemku parc. č. 2130, jehož součástí je budova s čp., 407 v části obce Lyžbice na ul. Jablunkovská a
- pozemku parc. č. 2131, jehož součástí je budova s čp. 408 v části obce Lyžbice na ul. Jablunkovská,


vše v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, s prostory sloužícími podnikání.

2. Správu předmětu nájmu vykonává **statutární město Třinec**, odbor správy majetku města.

Adresa

Magistrát města Třince
odbor správy majetku města
Jablunkovská 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
číslo účtu: 
variabilní symbol: (VS) dle platebního kalendáře
konstantní symbol: (KS) 0308

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou

prostory sloužící podnikání v souhrnné výměře 61,71 m² v 1. nadzemním podlaží budovy s čp. 407 na ul. Jablunkovská, jež je součástí pozemku parc. č. 2130 a budovy s čp. 408 na ul. Jablunkovská, jež je součástí pozemku parc. č. 2131, vše v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, zakreslené v půdorysu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy, tj.

místnost č. 1.01 o výměře 9,26 m²
místnost č. 1.02 o výměře 2,31 m²
místnost č. 1.03 o výměře 37,44 m²
místnost č. 1.06 o výměře 1,03 m²
místnost č. 1.07 o výměře 3,01 m²
místnost č. 1.11 o výměře 1,19 m²
místnost č. 1.04 o výměře 2,47 m²
místnost č. 1.05 o výměře 1,13 m²
místnost č. 1.08 o výměře 1,63 m²
místnost č. 1.09 o výměře 1,12 m²
místnost č. 1.10 o výměře 1,12 m²

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání předmět nájmu popsany v tomto článku a nájemce předmět nájmu do svého užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Předmět smlouvy uvedený v čl. I této smlouvy se dává do nájmu za účelem provozování kosmetického salonu.

Nájemce je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. A 14146 vedenou u Krajského soudu v Ostravě; živnostenské oprávnění v oboru pedikúra, manikúra a kosmetické služby.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět smlouvy jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití výše uvedeného předmětu smlouvy pro jiné účely, než je uvedeno v této nájemní smlouvě, je možné **jen** s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě písemného dodatku k této smlouvě.

3. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu smlouvy a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smluvní strany se dohodly, že počátek nájmu se sjednává okamžikem předání předmětu nájmu nájemci.
2. Smluvní strany si sjednávají odkládací podmínku pro nabytí účinnosti této Smlouvy, kterou je vedle jejího uveřejnění v registru smluv také předání předmětu nájmu nájemci.
3. K předání předmětu nájmu nájemci dojde na místě samém bez zbytečného odkladu poté, co bude uvolněn stávajícím nájemcem a pronajímatel (město) s ním bude moci volně disponovat. O termínu předání bude nájemce městem ústně/písemně vyzooměn.
4. O fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Nájemné za předmět smlouvy je sjednáno ve výši **168.000 Kč** ročně.
2. **Úhrada za zařizovací předměty** (2 ks vodoměr na SV, 5 ks měřičů tepla IRTN, 1 ks el. ohřívač) je ve výši **1.322,90 Kč/rok bez DPH**.

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši 36.000 Kč/rok, tj. 3.000 Kč/měsíc, z toho:

- ▶ 200 Kč/měsíc, studená voda (vodné, stočné)
(Dle podružných vodoměrů; pokud nájemce neumožní nebo nenahlásí odpis spotřeby vody, bude spotřeba za dané období dpočtena dle spotřeby v předešlém období. Nebudou-li údaje za předešlé zúčtovací období k dispozici, bude spotřeba vody stanovena dle platných směrných čísel roční spotřeby vody. Totéž platí v případě, že nájemce neumožní pronajímateli provést zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.
- ▶ 2.800 Kč/měsíc, dodávka tepla
(dle právního předpisu)

Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04. následujícího kalendářního roku.

Finanční vyrovnání závazků (přeplatek/nedoplatek) provedou pronajímatel i nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. kalendářního roku. Pronajímatel má právo výši záloh upravit v návaznosti na změnu ceny stanovenou jednotlivými dodavateli poskytovaných služeb nebo v návaznosti na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období, o čemž bude nájemce písemně informován a obdrží od pronajímatele aktuální platební kalendář.

Dodávku elektrické energie a odvoz odpadů si nájemce sjedná samostatně s vybraným dodavatelem této služby. Tyto služby nejsou ze strany pronajímatele poskytovány.

3. **Nájemce je povinen hradit** nájemné a zálohy za poskytované služby měsíčně ve výši a **vždy do termínu dle platebního kalendáře**, tj. vždy do posledního dne daného kalendářního měsíce v roce, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nebo v hotovosti či platební kartou na pokladně Magistrátu města Třince. V případě úpravy ceny nájmu pronajímatel vystaví nájemci nový aktuální platební kalendář.
4. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu smluvního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to již v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadě.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. letech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního platebního kalendáře.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit **úrok z prodlení ve výši 0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
V případě prodlení nájemce s úhradami za plnění s nájmem spojená (*zálohy za poskytované služby*) po dobu delší než 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit **úrok z prodlení ve výši 0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
7. Smluvní strany se dohodly na **smluvní pokutě ve výši 25 % z ročního nájemného**, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě porušení povinností dle této smlouvy, vyjma řádného hrazení nájemného a úhrad za plnění spojených s nájmem. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody, včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty. Tato pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy byla u subjektu stíženého touto sankcí písemně uplatněna pronajímatelem.
8. Budou-li v Předmětu nájmu pronajímatelem umístěny další předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohříváč, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu (*příloha č. 2*), o čemž bude nájemce předem informován, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. Zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně s doručením aktuálního platebního kalendáře.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy a jejich společných prostorů (hromosvodu, elektroinstalace společných prostorů v domě, včetně požární ochrany ve společných prostorech domu), v němž se předmět nájmu nachází, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel při uzavření této smlouvy předá nájemci průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se předmět nájmu nachází, zpracovaný ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění.
3. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět smlouvy ve stavu způsobilém k užívání, včetně všech platných příslušných revizních zpráv (revize elektro). Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu smlouvy a vnitřního vybavení.

- Po dobu platnosti smlouvy a trvání tohoto smluvního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu, způsob jeho užívání, dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů (odstranění vzniklých závad aj.), ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedené prohlídce bude sepsán zápis.
- Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu smlouvy.

VI. Práva a povinnosti nájemce

- Nájemce je povinen předmět smlouvy užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.
- Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu smlouvy v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektro) na své náklady. V případě ukončení smluvního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
- Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu smlouvy v rozsahu uvedeném v příloze č. 3.
- Nájemce má povinnost udržovat pozemek před provozovnou v čistotě.
- Nájemce je povinen **bezodkladně nahlásit** pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
- Nájemce, vyvstane-li potřeba, je oprávněn si uzavřít samostatné smlouvy s jednotlivými dodavateli služeb na služby, které nejsou zprostředkovány pronajímatelem, např. odvoz odpadu, poskytování internetu aj.
- Nájemce **je zodpovědný** za stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí. Nájemce odpovídá plně za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).
- Nájemce **není oprávněn** změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.
- Nájemce může zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to jen po dobu nájmu Předmětu nájmu dle této Smlouvy. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, odpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám. Nájemce není oprávněn sjednat s třetí osobou podnájemné vyšší než je nájemné, které sám hradí pronajímateli.

V případě udělení souhlasu vzniká nájemci povinnost nejpozději do 2 měsíců ode dne jeho udělení předložit pronajímateli příslušnou smlouvu uzavřenou s třetí osobou na užívací právo k Předmětu nájmu nebo jeho části, v opačném případě má pronajímatel právo od uděleného souhlasu odstoupit.

10. **Nájemce je povinen ohlásit a zajistit si změnu účelu užívání** předmětu smlouvy předem odsouhlasenou pronajímatelem na odboru stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti dle článku II. odst. 1 této smlouvy.

Za tímto účelem pronajímatel zmocní nájemce k zastupování „města“ ke všem právním jednáním včetně písemných ve věci stavebního řízení o povolení změny v užívání Předmětu nájmu za účelem provozování činnosti dle článku II. odst. 1 této smlouvy, a to před

- Magistrátem města Třince, odborem stavebního řádu a územního plánování (stavební úřad) a
- všemi stavebním řízením dotčenými orgány, tj. zejména Krajskou hygienickou stanicí Moravskoslezského kraje, územním pracovištěm Frýdek-Místek a Hasičským záchranným sborem, územním odborem Frýdek- Místek.

Tuto plnou moc obdrží nájemce při podpisu této Smlouvy. Plná moc bude vystavena na dobu určitou, tj. do doby ukončení řízení ve věci vydání rozhodnutí o změně v užívání stavby.

11. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu smlouvy stavební a další **úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.**
12. Nájemce je oprávněn do výloh v předmětu smlouvy, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, umístit reklamu, jejíž vzhled bude předem projednán a písemně odsouhlasen pronajímatelem a architektem města. Při ukončení smluvního vztahu uvede nájemce dotčené plochy do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Při zpracování návrhu „reklamy“ je nájemci doporučeno řídit se Manuálem pro označování provozoven a umístování reklam, který je dostupný na https://www.mesto-třinec.cz/obcanske-sprava/obcanske-urady/11-009&id_cstovaci=24035&#architekt.
13. Nájemce je oprávněn **s předchozím souhlasem pronajímatele** převést nájem spolu s převodem podnikatelské činnosti, které předmět smlouvy slouží. Souhlas pronajímatele musí být dán předem a musí mít písemnou formu. Také smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.
14. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli předmět smlouvy ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli, částku ve výši 1.500 Kč za každý den prodlení.
15. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek včetně odpovědnosti za škodu na majetku pronajímatele a třetích osob pojistil u komerčních pojišťoven.
16. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v nemovitosti, v níže se předmět smlouvy nachází, ani uživatelů sousedních nemovitostí.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem může být ukončen **dohodou smluvních stran nebo výpovědí** jedné ze smluvních stran.
2. Délka výpovědní doby se řídí ustanovením § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany nájemce se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy kdy:

- nájemce ztratí způsobilost k činnosti, ke které předmět smlouvy slouží,
 - najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený.
4. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy, kdy
- nemovitá věc, v níž se prostor nachází, má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - ze strany nájemce dojde k hrubému porušování povinností, zejména tím, že
 - předmět smlouvy bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou,
 - nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a úhrady za poskytované služby za dobu delší než 30 dní,
 - dojde-li k porušení některé z povinností nebo závazků stanovených touto smlouvou.
5. **Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby** v případě, že nájemce
- umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - neumožní pronajímateli provedení právními předpisy stanovených revizí, kontrol a výměny zařízení umístěných v předmětu smlouvy (např. vodoměry, IRTN aj.), příp. neumožní odstranění zjištěných závad, příp. sám tyto závady neodstraní, pokud je k tomu na základě této smlouvy nebo právního předpisu povinen,
 - nezpřístupní předmět smlouvy za účelem provedení stavebních a udržovacích prací na budově, v níž se Předmět nájmu nachází (např. výměna oken, rozvody vody, plynu aj.),
 - neumožní provedení odpisů spotřeby vody, příp. dalších služeb,
 - nezajistí min. 1 x ročně provedení opravy a údržbových prací (seřízení, čištění) na plynových zařízeních v předmětu smlouvy, jsou-li tyto v předmětu smlouvy umístěny (průtokový ohřívač vody a plynový kotel) a na výzvu ze strany pronajímatele či osoby pověřené pronajímatelem k provedení revizí těchto zařízení nepředloží platný doklad o provedení této výrobcem předepsané opravy či úkonu údržbové práce.
6. Užívá-li nájemce předmět smlouvy takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu smlouvy, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání předmětu smlouvy. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemní vztahu **výpovědí bez výpovědní lhůty**.
7. Nájemce odevzdá pronajímateli předmět smlouvy v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předmět smlouvy vyklizený a vybilý, včetně zasádrování případných děr ve stěnách. Při přebírání předmětu smlouvy přihledne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu smlouvy do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti stran této smlouvy se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a ustanovení o právu pronajímatele upravit výši záloh na poskytované služby, což bude nájemci oznámeno písemně s doručením platebního kalendáře.

3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této Smlouvy smluvní strany souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato Smlouva je vyhotovena v elektronické, nebo listinné podobě. Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě je opatřena kvalifikovanými elektronickými podpisy osob, které jsou oprávněny jednat jménem smluvních stran. Smlouva v listinné podobě je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu s tím, že každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.
5. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zák. č. 340/2015, Sb., o registru smluv, a za tímto účelem uděluje pronajímateli souhlas se zveřejněním osobních údajů uvedených v této Smlouvě i případných dalších dodatků k této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registru smluv tuto Smlouvu k uveřejnění. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti k této smlouvě.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle čl. VIII.5. této smlouvy a zároveň splněním podmínky předání předmětu nájmu nájemci podle čl. III.2. této smlouvy. Pro vyloučení pochybností, si smluvní strany potvrzují, že tato smlouva nenabude účinnosti, pokud nebudou-li splněny obě tyto odkládací podmínky, tedy nenabude účinnosti ani v případě, že bude splněna jen některá z nich, pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
7. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněný na úřední desce a webových stránkách města v období 18.12.2025 - 14.01.2026.
8. Uzavření této Smlouvy bylo za podmínek v ní uvedených schváleno na 99. schůzi Rady města Třince dne 02.03.2026, usnesením číslo 2026/3538 nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne 10. 03. 2026

Za pronajímatele:
statutární město Třinec



RNDr. Věra PALKOVSKÁ
primátorka

Za nájemce: 11. 03. 2026



Thanh Hai Nguyen