

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

(dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, PSČ 742 21
zastoupené Ing. Adamem Ondrašíkem, vedoucím Odboru majetku města,
IČO: 00298077, DIČ: CZ00298077
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú.: 30015-1767241349/0800
Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku
(dále jen „pronajímatel“)

a

Tatána Syrková, se sídlem v Kunčicích pod Ondřejníkem č. p. 733, PSČ 739 13
IČO: 24925021 DIČ: neplátce DPH
Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání:

I. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník /§ 2302 a násl./

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parcelní č. 1261 v k. ú. a obci Kopřivnice, jehož součástí je budova č. p. 393, na ulici Sokolovská. Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. a obec Kopřivnice jako vlastnictví pronajímatele.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytové prostory sestávající se ze 3 místností o celkové výměře 56,95 m². Nebytový prostor se nachází v 1. nadzemním podlaží se samostatným vstupem v objektu č. p. 393, na ulici Sokolovská v Kopřivnici. Situační náčrt nebytového prostoru je uvedený v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Záměr pronajmout nebytový prostor byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici od 16.04.2026 do 05.05.2026.
4. O nájmu nebytových prostor a uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 81. schůzi, konané dne 19.05.2026 usnesením číslo 2652/81/RM/2026.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor dobře znám.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat za účelem provozování prodejny textilu, spodního prádla a doplňkového sortimentu galanterie a textilu, a to v souladu s vydaným živnostenským listem. Předmětem podnikání z živnostenského listu: velkoobchod a maloobchod.,
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímané nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení vhodné pro sjednaný účel nájmu.
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit změnu užívání předmětného nebytového prostoru u příslušných orgánů státní správy.

IV. Zákaz podnájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory do podnájmu dalším osobám.

V. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou s platností od 01.07.2026.**

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu. Tím není dotčeno ustanovení odst. 4 tohoto článku.
3. Výpovědní lhůta s výjimkou případu uvedeného níže v odst. 4 je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod buď prodlení nájemce o více než jeden měsíc s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo úpadek nájemce podle insolvenčního zákona, činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI. Jistota

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.: **6015-1767241349/0800** jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **14.593,44 Kč s variabilním symbolem 333626**. Jistota slouží k zajištění nájemného, včetně úroku z prodlení a k zajištění jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem nebo jeho ukončením (např. náhrada škody, bezdůvodné obohacení v případě nevyklizení nebytového prostoru po ukončení nájmu apod.) bez ohledu na to, zda jsou tyto nároky přiznány vykonatelným rozhodnutím nebo nájemcem písemně uznány. Na úhradu uvedených splatných pohledávek je pronajímatel oprávněn použít prostředky jistoty. Pokud na úhradu splatné pohledávky pronajímatel použije prostředky jistoty, bude pohledávka považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použít prostředky jistoty na úhradu splatné pohledávky je oprávněním nikoliv povinností pronajímatele.
2. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. V případě, že tak nájemce neučiní, bude porušení této povinnosti důvodem k výpovědi z nájmu.
3. Za oznámení pronajímatele o čerpání jistoty se považuje i písemná upomínka, ve které pronajímatel uvede, že použije k úhradě dluhu prostředky jistoty, pokud tak neučiní nájemce v dodatečné lhůtě, za předpokladu, že nájemce na základě takové upomínky dluh neuhradí sám.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli. Má-li ke dni předání předmětu nájmu nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném nebo službách souvisejících s užíváním předmětu nájmu, budou složené peněžní prostředky vráceny nájemci nebo jeho právnímu nástupci do jednoho měsíce ode dne vyúčtování záloh na služby související s užíváním předmětu nájmu, nejpozději však do jednoho roku ode dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

VII. Nájemné, splatnost

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru vymezeného ve smlouvě nájemné v následující výši: za nebytové prostory o celkové výměře 56,95 m² v sazbě **1.025,00 Kč/m²/rok**, celkem tedy 58.373,75 Kč ročně, a to v měsíčních splátkách ve výši **4.864,48 Kč**.
2. Měsíční nájemné je splatné na základě **Splátkového kalendáře** (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 555626**. Splátkový kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které je nájemné placeno.
3. Splátkový kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 07/2026 až 01/2027. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15. 2. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro první zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VII., odstavci 1. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok.

Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem a doručení nového splátkového kalendáře. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy.

5. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
6. Pro případ prodloužení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16. 10. 2013, kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).
7. Vystaví-li některá smluvní strana druhé smluvní straně potvrzení o splnění dluhu splatného podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve nebo že bylo vyrovnáno také příslušenství dluhu.

VIII. Úhrady za služby, splatnost

1. Dodávku elektrické energie, případně plynu si nájemce zajistí sám na vlastní náklady prostřednictvím smluv uzavřených s jednotlivými dodavateli energií.
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. úhrady za vodné, stočné a ostatní služby (revize komínů, revize elektroinstalace, vývoz fekálií, drobné opravy, přefakturace revizí a kontrol prováděných pronajímatelem za nájemce apod.).
3. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh, jejichž výše je uvedena v Platebním kalendáři.
4. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování je nájemce povinen písemně (e-mailem) hlásit neprodleně pronajímateli, kterého v tomto případě zastupuje Odbor majetku města.
5. Zálohy na poskytované služby budou nájemci vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do konce měsíce května následujícího roku, dle platných ceníků dodavatelů energií a služeb. Vyúčtování jednotlivých služeb bude provedeno vždy za kalendářní rok.
6. Zálohy jsou chápány jako částky včetně daně z přidané hodnoty. Zálohy jsou splatné na základě Platebního kalendáře (daňového dokladu), uvedeného v příloze této smlouvy, a to na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Kopřivnice, č.ú. **30015-1767241349/0800 s uvedením variabilního symbolu 666626**. Platební kalendář (daňový doklad) bude mít náležitosti dle zákona 235/2004 Sb., v platném znění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které jsou služby placeny.
7. Platební kalendář uvedený v příloze této smlouvy je vystaven na účetní období 07/2026 až 01/2027, pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 15. 2. následujícího roku Platební kalendář na další účetní období.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh za služby s nájmem spojených a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, apod. Změna je účinná od následujícího měsíce po doručení nového Platebního kalendáře.
9. Úhrady za služby jsou považovány za uskutečněné včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
10. Pro případ prodloužení s platbou na úhradu záloh na energie a služby či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č.351/2013 Sb., ze dne 16. 10. 2013, kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zák. č.89/2012 Sb., obč. zákoník, v platném znění).
11. Vystaví-li některá smluvní strana druhé smluvní straně potvrzení o splnění dluhu splatného podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve nebo že bylo vyrovnáno také příslušenství dluhu.

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění objektu uvedeného v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat služby uvedené v článku VIII. této smlouvy.

3. Pronajímatel je povinen v případě přerušení pitné vody o této skutečnosti informovat nájemce ihned, jakmile se o této skutečnosti doví od dodavatele. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energetických zdrojích.
4. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást nemovitosti uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradami touto smlouvou sjednaných plateb a poskytnuté plnění nebude stačit na splnění všech závazků, bude poskytnutým plněním splněn závazek nejdříve splatný, a to nejdříve jeho jistina v pořadí (nájemné, zálohy na služby) a následné poplatky (úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání pohledávky...).

X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na všechny opravy a údržbu v pronajatých nebytových prostorách, včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení a nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v nebytovém prostoru zabudované stávají trvalou součástí nebytového prostoru bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
3. Nájemce nemůže v pronajatých prostorách provádět změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud později nebude dohodnuto jinak, nájemce nemá právo na úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru a po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat protihodnotu toho, o co se případnými stavebními úpravami nebo změnami pronajatého nebytového prostoru, zvýšila jeho hodnota.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází touto smlouvou pronajímané nebytové prostory. Jakékoliv zasahování do ostatních nájemních, užívacích nebo vlastnických práv jiných subjektů, které objekt užívají, je nepřípustné.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor, vyjma běžného opotřebení.
6. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých obecně závazných předpisů vztahujících se k činnosti, která je účelem nájmu, zejména předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny a protipožární ochrany. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí elektrických a plynových zařízení nacházejících se v této smlouvou pronajímaných nebytových prostorách. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy).
7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek přilehlý k budově č. p. 393 v k. ú. Kopřivnice a společné prostory znečišťovat nebo zaplňovat materiály nebo předměty.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání touto smlouvou pronajímaných nebytových prostor a umožnit mu přístup do těchto prostor za účelem provedení kontroly nebyt. prostoru.
9. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změna adresy, změnu korespondenční adresy, datum registrace k DPH, či zrušení registrace k DPH apod.
10. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce instaluje a hradí na své náklady.
11. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na objektu č. p. 393 vhodné označení.
12. Pronajímatel pro nájemce a uživatele objektu č. p. 393 na ulici Sokolovské v Kopřivnici zajistil přistavení kontejneru na směsný odpad a jeho pravidelný vývoz. Náklady na vývoz jsou nájemci poměrově vyúčtovány.

XI. Skončení nájmu

1. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nebytový prostor bude předán nájemcem vyklizený a vymalovaný.
2. Pronajaté prostory budou předány pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodlení s předáním nebytového prostoru pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. O předání a převzetí pronajatých prostor jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
4. Smluvní strany se pro případ výpovědi ze strany pronajímatele dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím případné zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

XII. Ostatní ujednání

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
2. Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele referent správy budov, Mgr. Lucie Lojková, tel. xxxxxxxx, xxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxx. Ve věcech smluvních jedná za nájemce paní Taťána Syrková, tel. xxxxxxxx e-mail: xxxxxxxx
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
4. Smlouva nabývá platnosti dne 01.07.2026 a účinnosti okamžikem zveřejnění v registru smluv. Nájemce bere na vědomí, že smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. a s jejím uveřejněním souhlasí. V případě, že účinnost této smlouvy nastane po sjednaném datu zahájení nájmu dle čl. V odst. 1. této smlouvy smluvní strany výslovně prohlašují, že plnění učiněná před nabytím účinnosti této smlouvy považují za plnění dle této smlouvy.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy, které se vztahují na předmětný nájem.
6. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání je vyhotovena ve 4 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
8. Tuto smlouvu podepisuje osoba pověřená dle směrnice č. 5/2024 Podpisového řádu Městského úřadu Kopřivnice.

Přílohy: Příloha č. 1 - Situační plán nebytových prostor
Příloha č. 2 - Splátkový kalendář
Příloha č. 3 - Platební kalendář

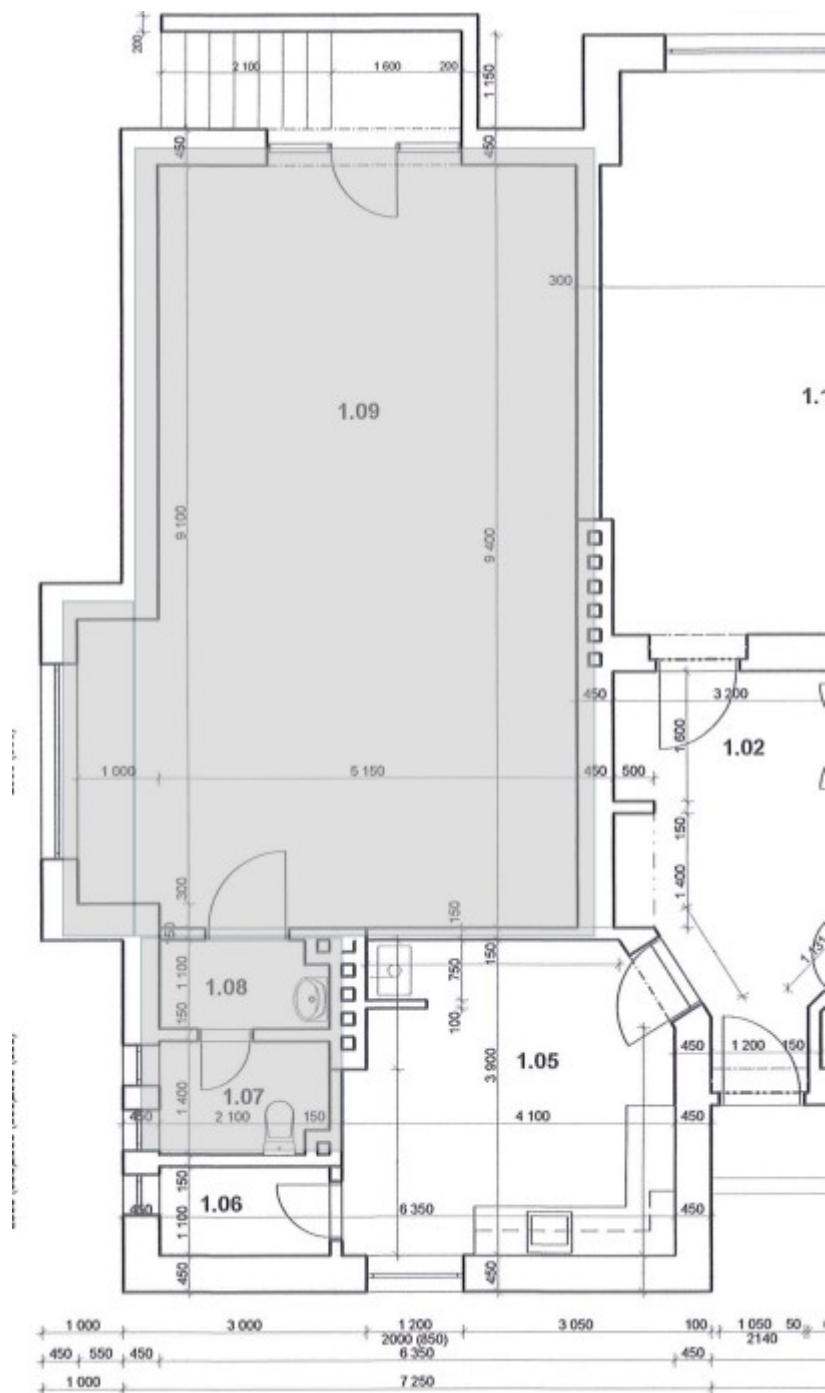
Kopřivnice 18.06.2026

Kopřivnice 18.06.2026

.....
Ing. Adam Ondrašík
za pronajímatele

.....
Taťána Syrková
za nájemce

Příloha č. 1 Situační plánek nebytových prostor



07	WC+ÚKLID	2,94	keram. dlažba	keram. obklad	om. váp. štuk + 2x malba	v.o.1500
08	PŘEDSÍŇ WC	2,10	keram. dlažba	keram. obklad	om. váp. štuk + 2x malba	v.o.1500
09	PRODEJNA TEXTILU	51,91	lapaný koberec	om. váp. štuk. + 2x malba	om. váp. štuk. + 2x malba	