



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(Dodatek č. 9 – úplné znění nájemní smlouvy 8/35/00/Ná (č. 86) ze dne 28.01.2000
včetně všech platných dodatků a změn)

Smluvní strany:

1. Město Třinec

Adresa: Městský úřad Třinec
ul. Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
Zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, starostka města
IČ: 002 97 313
DIČ: CZ00297313, pronajímatel je plátcem DPH
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek-Místek,
pobočka Třinec, č. ú. [REDACTED]

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. Jméno a příjmení: Monika HOTOVÁ
Místo podnikání: Třinec, Beskydská čp. 724
IČ: 428 73 304
DIČ: CZ7354024931, nájemce je plátcem DPH
Osvědčení: č.j. 96/3/1389R/2493, ev.č. 380203-1190-01
ze dne 19.05.1999

jako **nájemce** na straně druhé.



Tímto úplným zněním nájemní smlouvy obsahujícím ustanovení všech platných uzavřených dodatků se mění a nahrazuje původní znění nájemní smlouvy č. 8/35/00Ná (č. 86) ze dne 28.01.2000, ve znění všech pozdějších dodatků.

Preambule

Nájemní vztah v objektu čp. 403 Třinec – Staré Město vznikl paní Monice Hátové, místem podnikání na ul. Beskydská čp. 724, Třinec, IČ 428 73 304, DIČ CZ7354024931, dnem 28.01.2000. V době vzniku smluvního vztahu byla vlastníkem předmětné nemovitosti společnost ČSAD Třinec, a.s., se sídlem Staré město 93, Třinec, IČ 451 92 065, DIČ CZ45192065 a následně v důsledku převodu vlastnického práva k tomuto objektu se nástupnickou společností stala společnost TRANSPORTSERVIS Český Těšín, s.r.o., se sídlem Jablunkovská 851/40, Český Těšín, IČ 258 76 619, DIČ CZ25876619.

Dnem 01.06.2005 se na základě kupní smlouvy uzavřené se společností TRANSPORTSERVIS Český Těšín, s.r.o., stalo vlastníkem objektu město Třinec a k dosud uzavřené nájemní smlouvě s paní Monikou Hátovou byly vyhotoveny tři dodatky. Smluvní vztah přešel na město Třinec.

K současné nájemní smlouvě bylo dosud vyhotoveno a uzavřeno osm dodatků, jejichž obsahem je především úprava ceny nájmu, změna smluvních stran, nastavení výpovědních podmínek a částečná úprava práv i povinností obou smluvních stran, dále doplnění aktuálních informací v souvislosti se skutečností, že se město Třinec ode dne 01.04.2009 stalo plátcem DPH a přehlednosti jednotlivých ustanovení této nájemní smlouvy.

V souvislosti s provedenou rekonstrukcí objektu čp. 403 Staré – Město Třinec, v němž se předmět nájmu nachází, došlo mimo jiné také k úpravě samotného předmětu nájmu. Veškeré změny a nové skutečnosti byly s nájemcem předem konzultovány a jsou zapracovány v dodatku č. 8 této nájemní smlouvy. V období 30.06.2012 - 13.09.2012 byl nájemní vztah z důvodu rekonstrukce objektu přerušen a opět zahájen dnem 14.09.2012.

Úplné znění stávající nájemní smlouvy v podobě dodatku č. 9 je vyhotoveno v souvislosti s úpravou legislativy - zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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, účinnými ode dne 01.01.2014 a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., končících svou účinností dnem 31.12.2013.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 819 v k. ú. a obci Třinec, jehož součástí je objekt čp. 403 Třinec – Staré Město, mimo jiné s prostory sloužícími podnikatelské činnosti.
2. Správu předmětu nájmu vykonává město Třinec, odbor správy majetku města.



Adresa:

Městský úřad v Třinci
Odbor správy majetku města
Ul. Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
č. účtu: [REDACTED]
variabilní symbol (VS): 1040320101
konstantní symbol (KS): 0308

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v souhrnné výměře 65,49 m² v 1. nadzemním podlaží objektu čp. 403 Třinec – Staré Město, který je součástí pozemku parc. č. 819 v k. ú. a obci Třinec, dle stavebního pasportu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1:

místnost č. 107	ve výměře	4,03 m ²	(sociální zázemí, úklidová komora)
místnost č. 108	ve výměře	15,55 m ²	(sklad)
místnost č. 109	ve výměře	45,91 m ²	(provozovna)

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 nájmu uvedený v článku I. se dává do nájmu za účelem **provozování cukrárny - bufetu, mléčného baru a sběrného místa SAZKY, a.s.**

Nájemce je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona nezapsanou v obchodním rejstříku; živnost – hostinská činnost, a dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v platném znění.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití výše uvedeného předmětu nájmu 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 nájmu a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

III. Doba nájmu

Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 28.01.2000.



1. Předmět nájmu byl nájemci předán do užívání v roce 2000. Písemný předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu byl vyhotoven nově po uskutečněné rekonstrukci, který byl podepsán na místě samém oběma smluvními stranami a stává se tak nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Předmět nájmu v 1. nadzemním podlaží objektu čp. 403 Třinec – Staré Město, který je součástí pozemku parc. č. 819 v k. ú. a obci Třinci, má souhrnnou výměru 65,49 m².

Nájemné je stanoveno dle „Ceníku“, tj. Cena nájemného za pronájem nebytových prostorů je stanovena dle „Ceníku“ za místnosti č. 107 a 109 v souhrnné výměře 49,94 m² částka 1.600 Kč/m²/rok a za místnost č. 108 ve výměře 15,55 m² za 800 Kč/m²/rok.

15,55 m² * 800 Kč/m²/rok = 12.440 Kč/rok

49,94 m² * 1.600 Kč/m²/rok = 79.904 Kč/rok

12.440 Kč + 79.904 Kč + 3.373 Kč (inflace) = 95.717 Kč/rok

Nájemné je sjednáno ve výši 95.717 Kč/rok bez poskytovaných služeb. K uvedené částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

Úhrada za předměty vybavení (1 ks vodoměr na studenou vodu) je ve výši 79 Kč/rok. K uvedené částce bude připočtena aktuální sazba DPH.

Zálohy za poskytované služby jsou celkem ve výši 48.000 Kč/rok, tj. 4.000 Kč/měsíc, z toho:

- za dodávku plynu	1.100 Kč/měsíc
- za vodné a stočné	400 Kč/měsíc
- za dodávku elektrické energie	2.500 Kč/měsíc

Výši úhrady za služby je pronajímatel oprávněn i bez souhlasu nájemce zvýšit, dojde-li ke zvýšení těchto služeb poskytovaných pronajímateli třetími osobami, a to vždy s účinností ode dne, kdy cenu služby zvýší tato třetí osoba. O této změně bude pronajímatel nájemce písemně informovat a nájemce obdrží aktuální platební kalendář.

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. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zák. č. 67/2013 Sb. Způsob vyúčtování služeb tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

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.



2. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu nájemního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadě.
3. **Nájemce je povinen ode dne 01.01.2014** hradit nájemné a zálohy za poskytované služby prostřednictvím měsíčních splátek dle platebního kalendáře viz příloha č. 5, a to vždy k poslednímu dni příslušného měsíce za daný kalendářní měsíc v roce, na účet pronajímatele uvedený v této nájemní smlouvě nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Třinec. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce vždy aktuální „platební kalendář“.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. Toto zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální platební kalendář.
5. V případě prodlení nájmu 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 nájmu s úhradami za plnění s nájmem spojená po dobu delší než 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit poplatek z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Poplatek, případně úrok z prodlení je počítán od 1. dne měsíce následujícího po datu splatnosti.
6. Smluvní strany se dohodly na **smluvní pokutě ve výši 25 % z ročního nájemného**, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, jestliže nesplní některou z podmínek uvedených v této nájemní smlouvě, 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.
7. Budou-li v předmětu nájmu umístěny pronajímatelem předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohříváč, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení v předmětu nájmu. 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.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky objektu a jeho společných prostorů (hromosvodu, plynových zařízení, elektroinstalace) v němž se nachází předmět nájmu, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, včetně všech platných příslušných revizních zpráv tak, aby mohl předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro který byl dán do pronájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného předmětu nájmu a vnitřního vybavení.



3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad aj.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání, ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedené prohlídce bude sepsán zápis.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení) na své náklady. V případě ukončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu nájmu viz příloha č. 4
4. 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.

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli potřebu nutné opravy a pronajímatel tuto bez zbytečného odkladu neodstraní, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, případně může nájemce tuto opravu provést také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li oprava zásadním způsobem užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na prominutí nájemného.

Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Budeli oprava trvat nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude tato oprava ztěžovat užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

5. Nájemce je povinen spolu s ostatními nájemci v objektu podílet se na úklidu a čištění přístupového schodiště a rampy k objektu ve své režii. Za tímto účelem má nájemce možnost zajistit si tento úklid prostřednictvím nájemce provozujícího veřejné sociální zařízení.
6. Nájemce je povinen uzavřít s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem, např. odvoz odpadu, poskytování internetu aj.



7. 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 plně zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).

8. Nájemce je povinen ohlásit případnou změnu účelu užívání předmětu nájmu, předem odsouhlasenou pronajímatelem, na odbor stavebního řádu a územního plánování Městského úřadu v Třinci a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti.

Nájemce **není oprávněn** změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.

9. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo **s předcházejícím písemným souhlasem pronajímatele**, které lze zřídit jen po dobu nájmu předmětu nájmu. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

10. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební a další **úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**.

11. Nájemce **je oprávněn** nemovitou věc, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, které na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

12. Nájemce **je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem spolu s převodem podnikatelské činnosti**, které předmět nájmu slouží. Souhlas pronajímatele **musí být dán předem** a musí mít **písemnou formu**. Také smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.

13. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.

14. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek pojistil u komerčních pojišťoven.

15. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v nemovitosti, v níže se předmět nájmu nachází, ani uživatelů sousedních nemovitostí.

16. Nájemce je plně zodpovědný za umístěná zařízení v předmětu nájmu. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek řádně pojistil u komerčních pojišťoven.

17. Nájemce byl seznámen s obecně závaznou vyhláškou o zákazu požívání alkoholických nápojů na veřejném prostranství a zavazuje se tuto vyhlášku dodržovat v plném rozsahu.



18. S ohledem na skutečnost, že odemykání a uzamykání objektu je smluvně svěřeno výhradně provozovateli veřejného sociálního zařízení, byl nájemce vyzooměn, že provozní doba předmětu nájmu je pro veřejnost omezena na provozní dobu čekárny, tj.

pracovní dny	od 05:00 h do 22:30 h
soboty, neděle a svátky	od 07:30 h do 22:30 h
vánoční svátek 24.12.	od 06:00 h do 15:00 h
vánoční svátek 25.12.	od 12:00 h do 22:30 h
vánoční svátek 26.12.	od 07:30 h do 22:30 h

VII. Ukončení nájmu

1. Nájemce může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě za předpokladu, že

- ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které předmět nájmu slouží,
- najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený

Vyskytne-li se závada v předmětu nájmu, pro kterou nebude možné předmět nájmu užívat, může nájemce **vypovědět nájem bez výpovědní doby**.

2. Pronajímatel má právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě za předpokladu, že

- 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
 - předmět nájmu bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou
 - bude-li nájemce 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

Pronajímatel může ihned vypovědět nájem v případě, že nájemce umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemní vztahu **výpovědí bez výpovědní lhůty**.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

3. Smluvní vztah může být ukončen **dohodou smluvních stran**.



Nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém vztahu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybiřený. Při přebírání předmětu nájmu přihlédne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Dodatek č. 9 k nájemní smlouvě č. 8/35/00/Ná (č. 86) ze dne 28.01.2000 je účinný ode dne 01.01.2014.
2. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník.
3. 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 za uplynulý kalendářní rok a zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení za umístěné předměty vybavení, což bude nájemci oznámeno písemně.
4. Nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.
5. 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 souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Uzavření dodatku č. 9 k nájemní smlouvě č. 8/35/00/Ná (č. 86) ze dne 28.01.2000, který představuje úplné znění této smlouvy, včetně dosud uzavřených dodatků k ní, bylo za podmínek v něm uvedených schváleno na 104. schůzi Rady města Třince dne 12.12.2013, usnesením číslo 2013/3895, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

V Třinci dne **21. 01. 2014**

Za pronajímatele:
Město Třinec

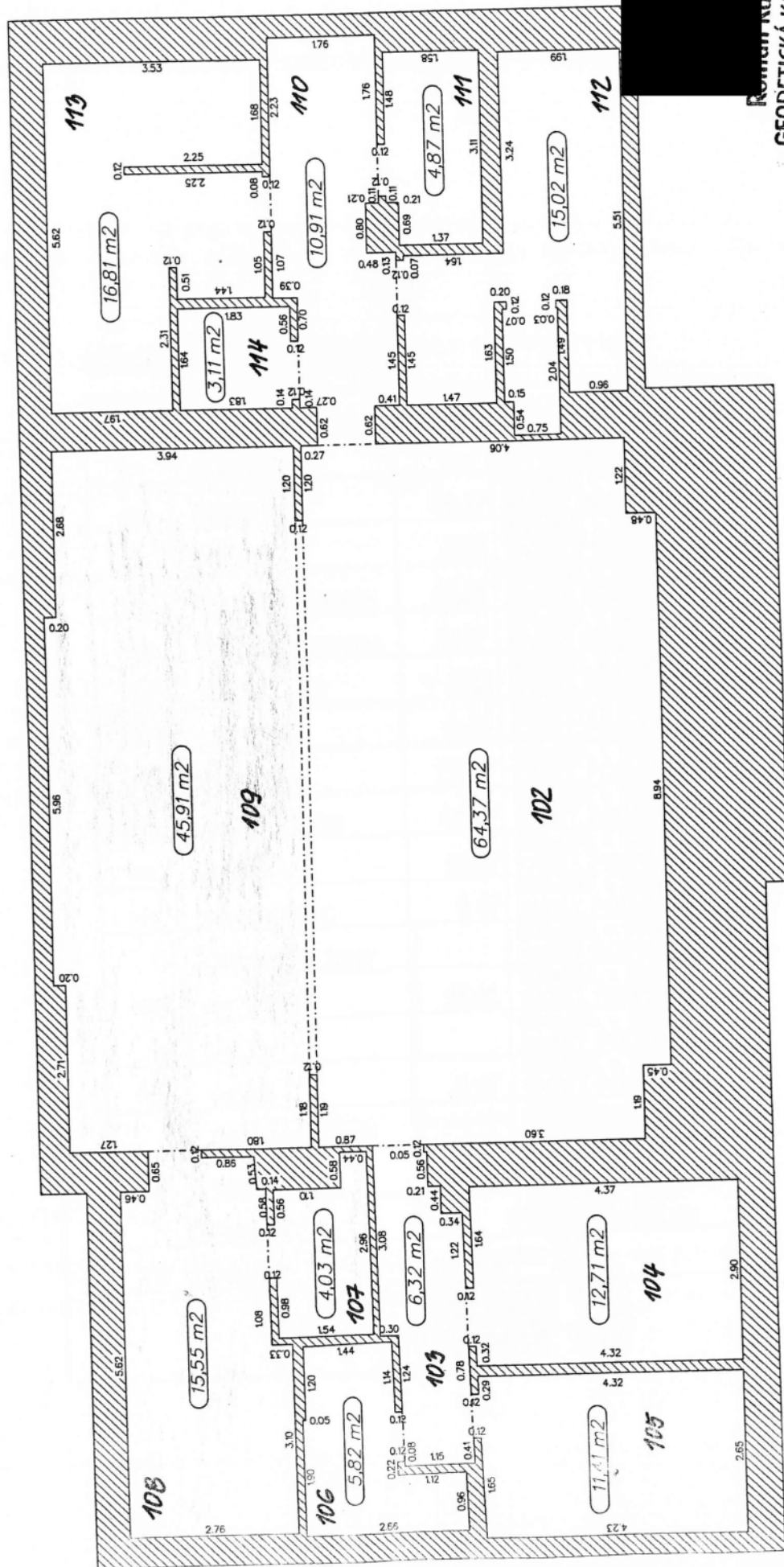
Nájemce:

RNDr. Věra PALKOVSKÁ
starostka města



Monika HOTOVÁ

KONTROLNÍ ZAMĚŘENÍ SKUTEČNÉHO PROVEDENÍ STAVBY
Zaměření užitných ploch objektu autobusového stanoviště



Roman Kaniol
GEODETICKÁ KANCELÁŘ
Beskydská 794, 739 61 Třinec
IČO: 70005893

Katastrální území : Třinec
Měřítko : 1:100
Datum : 21.8.2012
Zaměřil a vyhotovil : Roman Kantor, geodetická kancelář,
Beskydská 794, 739 61 Třinec, IČO 70005893

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA	ÚPRAVA STROPU
101	ZÁVĚTRÍ	19,8	ZATEPLOVACÍ SYSTÉM
102	ČEKÁRNA	64,37	600x600, v. 3500 KAZET. PODHLED
103	CHODBA	6,32	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
104	PRODEJ JÍZDENEK	12,71	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
105	ŘIDIČI - ZDRŽOVNA	11,41	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
106	WC	5,82	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
107	WC+ÚKLID	4,03	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
108	SKLAD	15,55	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
109	OBČERSTVENÍ	45,91	600x600, v. 3050 KAZET. PODHLED
110	CHODBA	10,91	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
111	OBSLUHA WC	4,87	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
112	UMÝVÁRNA ŽENY	15,02	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
	WC ŽENY		600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
	ÚKLID		600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
114	WC BB	3,71	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
113	UMÝVÁRNA MUŽI	16,81	600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
	WC MUŽI		600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
	PISOÁRY		600x600, v. 2800 KAZET. PODHLED
115	RAMPA	19,8	



Frydecká 403, Třinec

Výčet poskytovaných služeb a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby:

Teplo (plyn)

Od celkových nákladů na plyn se odečítají, po přepočtu spotřeby studené vody pro ohřev TUV (podružný vodoměr), náklady na tento ohřev (tyto náklady náleží nájemci, který provozuje veřejné WC).

Zbývající celkové náklady na teplo – plyn (po odečtení nákladů na ohřev vody pro veřejné WC) se rozúčtovávají dle právního předpisu (vyhláška č. 372/2001 Sb.).

Voda (vodné + stočné)

Náklady se rozúčtovávají dle podružných vodoměrů.

Nájemci veřejného WC se spotřeba studené vody pro WC dopočítává, tzn. že tvoří rozdíl mezi fakturačním vodoměrem a sumou spotřeby na podružných vodoměrech všech nájemců v budově.

Pozn:

Pokud nebude nájemcem umožněn nebo nahlášen odpis spotřeby vody na podružném vodoměru, bude mu spotřeba za dané období dopočtena dle spotřeby v předešlém období. Pokud nebudou k dispozici údaje za předešlé účtovací období, bude nájemci stanovena spotřeba vody dle platných směrných čísel roční spotřeby vody.

Totéž platí v případě, že nájemce neumožnil poskytovateli služeb (vlastníkovi nemovitosti) zákonem stanovenou výměnu podružného vodoměru.

Elektřina

Náklady z fakturačního elektroměru jsou rozpočteny nájemců dle jejich spotřeby na podružných elektroměrech.

Komín - plyn

Náklady se rozúčtovávají dle počtu využívaných vyústění do komínů.

Drobné opravy (ostatní)

Případné náklady na drobné opravy hradí jednotliví nájemci dle užívání pronajatých prostor.

Případné náklady na drobné opravy týkající se čekárny hradí Město Třinec.

Zápis o předání a převzetí v průběhu nájemního vztahu
(po rekonstrukci objektu)

Místo: Staré Město čp. 403, Třinec
nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží

Přítomni za nájemce: p. Monika Hátová

Přítomni za pronajímatele: Mgr. Anita Dočkalová – odbor SMM
p. Miroslav Mucha - odbor SMM

Dne 14.09.2012 od 08:00 h se uskutečnilo fyzické předání nebytových prostorů v objektu čp. 403 Třinec – Staré Město do užívání paní Monice Hátové. Jedná se o nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží objektu v souhrnné výměře 65,49 m², z toho:

místnost č. 107	ve výměře	4,03 m ²	(sociální zázemí, úklidová komora)
místnost č. 108	ve výměře	15,55 m ²	(sklad)
místnost č. 109	ve výměře	45,91 m ²	(provozovna)

Prostory jsou nájemci předávány po rekonstrukci, nové, zrekonstruované, čisté. Ode dne 14.09.2012 pokračuje přerušovaný nájemní vztah tzn., že nájemce v nejbližších dnech obdrží od pronajímatele aktuální platební kalendář. Nájemné bude navedeno ode dne 14.09.2012. Od tohoto data je nájemce opět povinen dodržovat veškerá ustanovení vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy.

Topení je ve všech prostorech podlahové.

místnost č. 107 ve výměře 4,03 m² (sociální zázemí)

dveře – *vstupy ze skladu
dřevěná skřínka na dveře s dvojitou - voplet*

okna – *—*

podlaha – *dlážděná keramická + obklad křídla do výše cca 2m*

elektro – *2 ks itrovní svítidla v podhledu
1 ks ventilátor s prstovnicí
1 ks nově otáčecí
? upínací na boičer + el. boičer*

ostatní - *1 ks gaberit (nůsa) vopletatí
1 ks zářivka na papír
1 ks vlněnka s taberčí s taberčí na stěnu
1 ks myslat
1 ks zářivka na výhled*

místnost č. 108 ve výměře 15,55 m² (sklad)

- dveře – 80L plně z plastového (3 kůžky) kompletu
807 plně na WC kompletu (3 kůžky)
- okna – ~~80L~~ 100L s černou výplní a hliníkovým profilem a nánosobekem
2 ks hliníkové kompletu
- podlaha – dřevta s 10 cm keramickým soklem

- elektro – 1 ks nástěnná svítidla s výhledem (nastavitelná)
3 ks dvojnásobná zásuvka
4 ks jednonásobná vypínač
2 ks digitální svítidla

- ostatní – 1 ks nástěnná osvětlení
1 proutkový ventilátor
1 průhledné mléčné elektr. pro účel badatka
1 umývadlo s hadicí, voda barví, zabíjí na mytí
olek kolem umývadla

místnost č. 109 ve výměře 45,91 m²

- dveře – 80L plně z skla
skleněná stěna - spojuje s čekárnou

- okna – 4 ks hliníková okna
kompletu, fólie, bez prahu

- podlaha – dřevta s keramickým soklem cca 10 cm

- elektro – 1 ks stropní svítidla v podhledu
9 ks dvojnásobná zásuvka
1 ks jednonásobná zásuvka
4 ks jednonásobný vypínač
2 ks ventilátor

- ostatní – 1 ks nástěnná osvětlení, el. úvod + svítidla s krytem a průtokový snížič
1 ks lazečnický nástroj 00 321-11 12017, pracovní 6 kg (bude dodáno)
příprava na napojení 8V + vyčistění odpadů do posuvu

Ke stávající nájemní smlouvě bude vyhotoven příslušný dodatek představující úplné znění stávající nájemní smlouvy včetně všech dosud uzavřených dodatků k ní, s účinností ode dne 14.09.2012. Předmětem úprav je mimo jiné úprava podlahové plochy dle nového zaměření, tímto krokem související úprava ceny nájmu, doplnění povinnosti provádění úklidu vstupního prostoru před objektem včetně příjezdové rampy.

Předáváno je 5... ks klíčů (2 ks skleněná sítka, 3 ks vstup)

EL. č. 069 188 - 84,7 kWh

RODOPITER 925204 - 11 se stavem 34 m³ ke dni 14.9.2012

Předání prostorů bylo fotograficky zdokumentováno.

Předávající:

Přebírající:

Drobné opravy a běžná údržba hrazená nájemcem

1. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

a) drobné opravy podle věcného vymezení

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlahy (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónu, lodžii a teras.

Dále se jedná zejména o tyto opravy a výměny:

- opravy uvolněných dlaždic či parket
- upevnění a výměny prahu
- upevnění, náhrady podlahových lišt
- opravy, výměny dělicích příčlů a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů *(bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy)*,
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítka, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.
- opravy jednotlivých částí oken a dveří *(jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit)*
- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu *(včetně hlavního jističe pro daný prostor)*
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového tabla a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k prostoru,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu *(to platí i v případě umístění mimo prostor)*
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu *(mimo hlavní uzávěr plynu, který tvoří výjimku)*
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody
- výměna sifónů a lapačů tuku *(mimo hlavní uzávěr vody)*
- opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody
- náklady na přecejchování podružných vodoměrů na SV a TV *(mimo výměnu TRV)*

1. Kamna na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten, vík ploten,
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojetí roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště

- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměna a doplňování šroubků, nýtů, na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámu
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohříváčů vody (kamnvců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

2. Sporáky elektrické

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečicí trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečicí trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- uvedení do provozu

3. Sporáky plynové a kombinované

- mazání kohoutů
- výměna kohoutů Copresi
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků - sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečicí trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, přichytek (kapiláry, pérových), redukci, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečicí trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům – výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

4. Elektrické a plynové vařiče

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- výměny termostatu
- výměny signálního světla
- opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- výměny přívodního kabelu nebo hadice
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru až ke spotřebičům

5. Plynové průtokové ohřivače (karmy)

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánku
- výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměna páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- výměny termopojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

6. Elektrické průtokové ohřivače a boilers

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrospínače, držáku, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu a termopojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

7. Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků

- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

8. Plynové kotle etážového topení

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (*tlakových*)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářič

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu
- veškeré opravy a výměny (kromě výměny celého topného tělesa)

11. Elektrická akumulční kamna

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

- drobné opravy příčlív, dvířek, příp.výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu

13. Sanitární zařízení

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

b) drobné opravy podle výše nákladu

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu, prostoru sloužícího podnikání, prostoru mimo podnikatelskou činnost, jejich vnitřního vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, a jestliže jejich náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 800 Kč.bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Náklady spojené s běžnou údržbou

Jedná se o náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu, prostoru sloužícího podnikání a prostoru mimo podnikatelskou činnost. Jsou jimi zejména:

- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
- vnitřní nátěry dveří (včetně vchodových), vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní
- malování, včetně oprav omítek
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- odhmyzování (deratizace, desinfekce a desinsekce)

Nájemce je plátcem/neplátcem DPH

Nájemce: **Monika HOTOVÁ**
Adresa, sídlo: Beskydská čp. 724, 739 61 Třinec
Doruč. adresa: Beskydská čp. 724, 739 61 Třinec
Zastoupeno: 428 73 304
IČ: CZ7354024931
DIČ: Bank. spojení:

Pronajímatel: Město Třinec
Adresa: Městský úřad Třinec
Jablunkovská čp. 160, 739 61 Třinec
RNDr. Věra Palkovská - starostka města
002 97 313
DIČ: CZ00297313
Bank. spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek - Místek,
pobočka Třinec, číslo účtu

Staré Město čp. 403, Třinec

Předmět nájmu v objektu:

Variabilní symbol (VS): 1040320101

Důvod změny: další účetní období

65,49

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v celkové výměře v m²

95 717,00 Kč/rok bez DPH

7 976,42 Kč/měsíc bez DPH

79,00 Kč/rok bez DPH

48 000,00 Kč/rok vč. DPH

4 000,00 Kč/měsíc vč. DPH

2 500,00 Kč/měsíc vč. DPH 21%

0,00 Kč/měsíc vč. DPH 15%

400,00 Kč/měsíc vč. DPH 15%

0,00 Kč/měsíc vč. DPH 15%

1 100,00 Kč/měsíc vč. DPH 21%

0,00 Kč/měsíc vč. DPH 21%

z toho:

el. energie
ústřední dálkové topení
studená voda
teplá voda
plyn
úklid

Zálohly za poskytované služby celkem ve výši

z toho:

Období	NÁJEMNÉ v Kč		ZÁLOHY na SLUŽBY v Kč				NÁJEMNÉ a SLUŽBY celkem		Datum splatnosti		
	Nájemné za vybavení, skřínky	Nájemné celkem bez DPH	DPH 15%		Zálohly za služby vč. DPH celkem	vč. DPH	vč. DPH				
			Služby bez DPH	DPH				Služby vč. DPH		DPH	
leden 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	31.1.2014
únor 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	28.2.2014
březen 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	31.3.2014
duben 2014	7 981,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	30.4.2014
květen 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	31.5.2014
červen 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	30.6.2014
červenec 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	31.7.2014
srpen 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	31.8.2014
zář 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	30.9.2014
říjen 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	31.10.2014
listopad 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	30.11.2014
prosinec 2014	7 976,00	7 983,00	347,83	52,17	400,00	2 975,21	624,79	3 600,00	11 306,04	13 659,00	31.12.2014
Celkem/období	95 717,00	95 796,00	4 173,96	626,04	4 800,00	35 702,52	7 497,48	43 200,00	135 672,48	163 908,00	

Poznámka: 1) Pronajímatel je plátcem DPH. Předmětný platební kalendář je vázán k nájmem smlouvě včetně všech platných dodatků a na aktuální výši daně z přidané hodnoty. Pokud dojde v průběhu platnosti platebního kalendáře např. ke změně sazby DPH, změně předmětu nájmu (rozšíření, zúžení), změně ceny nájmu (např. navýšení o inflaci), ukončení nájmu aj. bude vystaven platební kalendář další v pořadí. Každá měsíční úhrada je samostatně dle splatnosti se považuje za datum uskutečnění zdanitelného plnění.

Vystavila: Mgr. Anita Dočkalová
558 306 275

Datum vystavení: 13. leden 2014