



COI0P002PNVQ

Xong J. Pickarec  
Xong J. Pickarec  
č.j.: ČOI 22901/13/0100  
COI0X00DA666  
Ev.č. 732/2013

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

### smluvní strany:

**ČR-Česká obchodní inspekce**  
Identifikační číslo: 00020869  
Se sídlem: Štěpánská 15  
Praha 2, PSČ 120 00  
Jednající: Ing. Markem Pickarem, pověřeným řízením  
Bankovní spojení: účet číslo 829011/0710  
variabilní symbol 400018  
vedený u ČNB Praha 1

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

**Jiří Palát - PAK**  
Identifikační číslo: 14568845  
Místo podnikání: Bulharská 1422/19,  
Ostrava-Poruba, PSČ 708 00  
Jednající: Jiří Palátem

dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé

se ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů a na základě vzájemného konsenzu smluvních stran dohodly tak, jak stanoví tato

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

### I.

1. Pronajímatel je na základě Smlouvy o převodu práva hospodaření státu ze dne 22.8.1995 v souladu s dislokačním rozhodnutím MSNMP ČR č.j. 541/95-370 a 542/95-370 ze dne 22.6.1995 oprávněn hospodařit jménem státu s nemovitostí č.p. 5491, v ulici Provozní č. 1, v Ostravě-Třebovicích, která je vlastnictvím ČR.

### II.

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci nebytový prostor v I. nadzemním podlaží objektu - skladové prostory č. 116 a 117 o celkové výměře 104,58 m<sup>2</sup>. Účelem nájmu je skladování zboží pro potřeby podnikatelské činnosti Nájemce v rozsahu oprávnění k provozování živnosti platném ke dni podpisu této smlouvy.
2. Sjednaný účel nájmu se zavazuje Nájemce neměnit po celou dobu nájmu.

3. Nájemce bere na vědomí, že užívání nebytového prostoru v rozporu se sjednaným účelem a sjednaným předmětem podnikání jeho živnosti, zakládá právo Pronajímatele tuto smlouvu vypovědět.
4. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně a důkladně seznámil se stavem nebytového prostoru a najímá ho od Pronajímatele tak jak stojí a leží ke dni 1.3.2013. Nájemce potvrzuje, že nebytový prostor je způsobilý k užívání v souladu s jeho podnikatelským záměrem a účelem nájmu.
5. Nájemce je povinen převzít nebytový prostor nejpozději do 1.3.2013. O datu a času převzetí, které určí Pronajímatel, bude Nájemce včas informován. Při předání nebytového prostoru je Nájemce povinen podepsat písemný předávací protokol, připravený Pronajímatelem.
6. Pokud Nájemce nebytový prostor nepřevzme, nebo jeho převzetí nezajistí řádně zmocněnou osobou, má se za to, že nebytový prostor byl k datu určenému k převzetí řádně předán.

### III.

1. Nájemní poměr dle této smlouvy vzniká dnem 1.3.2013 a sjednává se na dobu určitou 5 let, tj. do 28.2.2018.

### IV.

1. Výše nájemného byla stanovena dohodou v základní roční sazbě za 1 m<sup>2</sup> (bez započítání cen služeb spojených s užíváním nebytového prostoru) takto:

|                            |                                                 |                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|
| sklad č. 116 a 117         | 104,58 m <sup>2</sup> á 725,- Kč/m <sup>2</sup> | 75.820,50 Kč/rok    |
| <b>Roční úhrada celkem</b> |                                                 | <b>75.820,50 Kč</b> |

2. Úhrada nákladů za služby (vodné a stočné, teplo a TUV, elektrická energie a správní režie) byla stanovena jako zálohová částka takto:

#### Roční úhrada:

|                                                  |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| vodné a stočné                                   | 360,- Kč/rok           |
| teplo a TUV                                      | 19.020,- Kč/rok        |
| elektrická energie                               | 7.920,- Kč/rok         |
| správní režie (odvoz odpadu a daň z nemovitosti) | 300,- Kč/rok           |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>27.600,- Kč/rok</b> |

3. Za poskytnuté služby bude provedeno vyúčtování na základě skutečně vykázaných výdajů. Výše skutečných nákladů připadajících na nájemce, bude vypočtena jako poměrná část skutečných nákladů na služby vycházející z poměru plochy užívané nájemcem a plochy celkové (bez společných prostor – chodby, schodiště...) Při vyúčtování el. energie se bude pronajatá nebytová plocha započítávat ½ - 52,29 m<sup>2</sup>.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoliv v průběhu roku upravit výši zálohy na služby ve vazbě na skutečnou spotřebu nebo případné cenové úpravy. Tato úprava nevyžaduje formu dodatku smlouvy, musí však být nájemci oznámena písemně předem.

#### V.

1. Nájemné, zálohová úhrada na služby budou hrazeny měsíčně, a to vždy do každého 15. dne příslušného měsíce na násl. účty:
  - nájemné na účet č.
  - záloha na služby na účetoba účty vedené u

#### Měsíční úhrada:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| nájemné          | 6.318,38 Kč |
| záloha na služby | 2.300,00 Kč |

2. V případě prodloužení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli dle § 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník, v platném znění) úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb.

#### VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně k 1. červenci kalendářního roku upraveno v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to pouze v případě, že tato míra za předchozí kalendářní rok dosáhne kladné hodnoty. Smluvní strany se dohodly, že k této úpravě nejdříve dojde v kalendářním roce následujícím po uplynutí prvních 12 měsíců účinnosti této smlouvy. Nájemce se zavazuje na takto upravené nájemné přistoupit a platit je v dohodnutých termínech. Změna výše nájemného nevyžaduje formu dodatku, musí však být nájemci odůvodněna a nájemce musí být o této změně písemně předem uvědomen.

#### VII.

1. Změny nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Tyto Změny nebytového prostoru je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nestačí ohlášení). Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou nebytového prostoru musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na změny nebytového prostoru a termín dokončení změn nebytového prostoru. Pokud v průběhu prací na změnách nebytového prostoru nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na změnu nebytového prostoru, či prodloužit určený termín dokončení změn nebytového prostoru, je Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímatelem a požádat o nový souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dní po sjednaném termínu pro dokončení změn nebytového prostoru.
2. Provede-li Nájemce změny nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést nebytový prostor na své náklady

do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody a možnost Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.

3. Dal-li Pronajímatel předchozí písemný souhlas se změnou nebytového prostoru, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu zhodnocení nebytového prostoru k datu ukončení nájmu. Pokud mezi smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši zhodnocení nebytového prostoru, ustanoví Pronajímatel k zjištění jeho ceny znalce z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce. Nájemce je povinen složit na základě písemné výzvy Pronajímatele na jeho účet finanční zálohu na náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši předpokládané ceny znaleckého posudku udané ustanoveným znalcem, a to nejpozději do pěti dnů po doručení výzvy Pronajímatele. Nejpozději do pěti dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele i zbývající část vyúčtované částky. V případě, že Nájemce požadovanou zálohu a nebo doplatek vyúčtovaných nákladů na vypracování znaleckého posudku řádně a včas neuhradí, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku neuhrazené ceny znaleckého posudku. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši.
4. Veškerou údržbu pronajatých prostor si Nájemce zabezpečuje sám a na vlastní náklady.

### VIII.

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Nájemce je povinen nebytový prostor udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré drobné opravy a běžnou údržbu nebytového prostoru (jako např. vymalování apod.).
3. Jakékoliv stavební úpravy, opravy a technická zhodnocení nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů.
4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, a to ani ve prospěch sdružení, jehož bude Nájemce členem.
5. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu a nebo běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
6. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí nebytového prostoru i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do nebytového prostoru. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v nebytovém prostoru neodpovídá.
7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jednáním třetích osob přítomných v nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na nebytovém prostoru

- Nájemcem, či osobami přítomnými v nebytovém prostoru v souvislosti s činností Nájemce, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v nebytovém prostoru, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu tohoto článku odst. 2. této smlouvy, neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
  9. Nájemce je povinen udržovat v domě, kde se nachází nebytový prostor, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy a v jeho okolí pořádek a čistotu a neskladovat zde žádné předměty.
  10. Nájemce nesmí svou činností v nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní nájemce či pronajímatele v domě, kde se nachází nebytový prostor, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy.
  11. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na osoby, kterým Nájemce umožní přístup do nebytového prostoru.
  12. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé v pronajatých prostorách způsobené odcizením, ztrátou, poškozením nebo za škody na věcech nebo předmětech vnesených Nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí, jde-li o škody na zdraví.
  13. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla a osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane.

#### IX.

1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu sídla či bydliště. Nájemci se kromě toho může doručovat i na adresu nebytového prostoru, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu, jak je uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

#### X.

1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
  - b) výpovědí; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty,
  - c) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
  - d) zánikem nebytového prostoru,
  - e) odstoupením pronajímatele od smlouvy.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.
3. Výpovědní lhůta činí pro obě strany tři měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně 15. den po předání k odeslání na poštu.

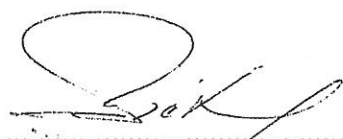
4. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že:
  - a) Nájemce nevyužívá nebytový prostor k účelu podle této smlouvy,
  - b) Nájemce je v prodlení s placením nájmu, záloh na služby a paušální úhrady za el. energii, vyúčtování záloh za služby déle než jeden kalendářní měsíc,
  - c) Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
  - d) Pronajímatel předmět nájmu podle této smlouvy potřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti,
  - e) předmět nájmu nebude podle této smlouvy využit účelně a hospodárně.
5. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle Pronajímatele odstoupit od smlouvy Nájemci. Smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno. V pochybnostech se má za to, že odstoupení od smlouvy bylo doručeno druhé smluvní straně 15. den po předání k odeslání na poštu. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli případnou škodu.
6. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen předat nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele a soupis případných škod způsobených na nebytovém prostoru Nájemcem.
7. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení nebytového prostoru v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel oprávněn po rozlomení zámku nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.
8. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (jedentisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná následující den po jejím vzniku, a to na účet Pronajímatele. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## XI.

1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a subsidiárně příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla součástí evidence smluv, vedené Českou obchodní inspekcí, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží Nájemce a dva Pronajímatel.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními.

V Praze dne 21. 2. 2013

  
.....  
pronajímatel

Česká obchodní inspekce  
ústřední inspektorát  
Štěpánská 15  
120 00 Praha 2 ③