

Návrh

S M L O U V Y

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Pronajímatelem:

1. Pronajímatelem: **Stavební bytové družstvo Havířov**
IČ: 00415227
se sídlem: Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov
zastoupen: předsedou představenstva Jiřím Hurychem
a místopředsedou představenstva Pavlem Šafránem
zapsán: u Krajského soudu v Ostravě, obchodní rejstřík pod sp. zn. Dr. XXII 393
(dále jen „pronajímatel“ nebo též „družstvo“)

a

2. Nájemcem
nar. dne:
bytem:
(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

I.

Úvodní ustanovení a předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem prostoru č. **1206/69** nacházejícího se v **1. nadzemním podlaží** v budově č.p. **1206**, nacházející se na pozemku parc. č. 25, k.ú. Bludovice, část obce Podlesí, obec Havířov, zapsaného na LV 3079 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (adresa: **Havířov-Podlesí, Kosmonautů 1206/3**, PSČ 736 01), o celkové podlahové ploše 76,90 m² s příslušenstvím.
(dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k užívání předmět nájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou, k účelu dle čl. I. odst. 3. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, a to k podnikání nájemce, kdy předmětem činnosti nájemce a účelem nájmu je a nájemce předmět nájmu přebírá.
4. Právo na uzavření této nájemní smlouvy vzniklo nájemci na základě rozhodnutí Představenstva Stavebního bytového družstva Havířov dne

II. Doba trvání nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu s účinností od **1.10.2025**, a to na dobu neurčitou.

III.

Nájemné a náklady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné bylo sjednáno v souladu s platnou právní úpravou jako smluvní takto:
- **nájemné činí:**
 - a) **1. místnost** *****,- Kč/m2/rok
celkové roční nájemné 48,75 m2 x *****,- Kč/m2 činí: *****,- Kč
 - b) **2. místnost** *****,- Kč/m2/rok
celkové roční nájemné 16,69 m2 x *****,- Kč/m2 činí: *****,- Kč
 - c) **3. místnost** *****,- Kč/m2/rok
celkové roční nájemné 3,76 m2 x *****,- Kč/m2 činí: *****,- Kč
 - d) **příslušenství prodejny** *****,- Kč/m2/rok
celkové roční nájemné 13,00 m2 x *****,- Kč/m2 činí: *****,- Kč

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o tolik procent, kolik činí roční míra inflace podle Statistického úřadu ČR za uplynulý rok.

2. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude nájemce odebírat za těchto podmínek:
- záloha na vodné a stočné ***** ,00 Kč
- záloha na teplo ***** ,00 Kč
Celkem ročně ***** ,00 Kč

3. **Způsob úhrady nájemného a služeb:**

Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby v měsíčních splátkách, v celkové výši: ***** Kč (slovy: *****).

4. Nájemce je povinen hradit měsíční splátky nájemného a záloh na služby, na základě vystaveného daňového dokladu (dále jen faktury), vždy do dne splatnosti uvedeného na faktuře, a to bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 1478874/0300 (v.s.= číslo faktury) u ČSOB pobočka Karviná.
5. Měsíční splátka je uhrazena ve lhůtě splatnosti, je-li připsána na účet pronajímatele poslední den splatnosti. Nájemci je ponechána možnost zaplatit nájemné přede dnem splatnosti.
6. Splátka je uhrazena ve lhůtě, je-li připsána na účet pronajímatele poslední den splatnosti. Nájemci je ponechána možnost zaplatit nájemné přede dnem splatnosti.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou měsíční zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit poplatek z prodlení od posledního dne splatnosti, a to ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc, a dále poplatky za vymáhací úkony dle směrnice pronajímatele a náklady vynaložené na vymáhání této pohledávky.
8. Skutečná výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které uhradil pronajímatel dodavatelům služeb, bude vyúčtována se zaplacenými zálohami nájemce nejpozději do čtyř měsíců od doručení posledního daňového dokladu dodavatele služeb za příslušnou topnou sezonu.

- a) V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne nedoplatek, zavazuje se nájemce zaplatit tento nedoplatek do 60 dnů od doručení vyúčtování.
 - b) V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne přeplatek, bude vrácen pronajímatelem nájemci. Pokud však v tomto případě bude mít nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném či na plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo dluh vzniklý z jiného důvodu v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn započítat si přeplatek z vyúčtování na tento dluh nájemce.
9. Rozhodne-li příslušný orgán pronajímatele o důvodné opravě, sanaci, či rekonstrukci obytného domu, ve kterém se nachází předmět nájmu, rozpočítá pronajímatel náklady na tuto činnost k úhradě jednotlivým nájemcům jednotek v předmětném domě v poměru užívaných podlahových ploch k celkové podlahové ploše domu a nájemce je povinen uhradit tuto poměrnou část nákladů opravy, o které bylo takto rozhodnuto. Použije-li pronajímatel na financování uvedených prací úvěr, je nájemce povinen podílet se na splátkách tohoto úvěru s příslušenstvím do výše ve stejném poměru, jak bylo uvedeno v předchozí větě, neuhradí-li povinnou poměrnou část pronajímateli zcela předem.
10. **Dodávku elektrické energie nájemce hradí přímo smluvenému dodavateli elektrické energie dle skutečné potřeby.**

IV. Jistota

1. Nájemce je povinen nejpozději v den podpisu smlouvy složit peněžní prostředky, které slouží k zajištění zaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k zajištění jiných závazků v souvislosti s nájmem podle této nájemní smlouvy (dále jen „jistota“).
2. Jistota se stanovuje ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. *****,- Kč
3. Nájemce je povinen jistotu složit:
 - a) na účet pronajímatele č. 1478874/0300 u ČSOB a.s., pobočka Karviná, VS: 379302075 nebo
 - b) v hotovosti v pokladně sídla družstva,a to, **nejpozději dne 29.9.2025.**
4. Jistota bude použita i za trvání platnosti nájemní smlouvy na pokrytí dluhu na nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a na úhradu vzniklých škod. V případě řádného užívání předmětu nájmu a placení nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s předmětem nájmu, je pronajímatel povinen (pokud nebyl oprávněn jistotu čerpat) po skončení nájmu jistotu vrátit nájemci do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli.
5. V případě, že má nájemce uhrazenou jistotu, ale neplatí řádně nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, může pronajímatel provést jednostranně její zápočet. Zároveň bude nájemce vyzván k doplnění jistoty, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy. Pokud nájemce ve stanoveném termínu jistotu nedoplní, považuje se to za podstatné porušení povinností nájemce v souvislosti s nájmem předmětu nájmu dle příslušného ustanovení této smlouvy.

V.

Oprávnění a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel rozhodnutím představenstva družstva, citovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, na základě žádosti nájemce schválil změnu účelu užívání, a to u předmětu nájmu –
2. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady všechny úkony, činnosti a jednání potřebná pro vyřízení změny stávajícího účelu užívání předmětu nájmu a rovněž případné stavební úpravy po schválení pronajímatelem, hradí nájemce na vlastní náklady bez nároků na náhradu vynaložených nákladů, či zhodnocení stavby.
3. Nájemce se zavazuje zabezpečit změnu účelu užívání v termínu do **6 měsíců** od předání nebytového prostoru.
4. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli rozhodnutí o změně účelu užívání, a to v termínu nejpozději do 30-ti dnů po uplynutí termínu stanoveného v čl. V. odst. 3 této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu přiměřeně k jeho povaze a určení s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda. Škodu, způsobenou nájemcem nebo těmi, kteří s ním bydlí, úmyslně nebo z nedbalosti, je nájemce povinen neprodleně nahradit pronajímateli. Po celou dobu platnosti smlouvy je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu pouze tak, aby tím neomezoval práva, či oprávněné zájmy třetích osob.
2. Nájemce může dům, kde se nachází předmět nájmu opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návštěvními a podobnými znameními na základě předchozí písemné žádosti nájemce.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu než uvedenému v čl. I. odst. 4 této smlouvy bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. **Nájemce je povinen předložit pronajímateli smlouvu s dodavatelem elektrické energie, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy o nájmu.**
5. Nájemci se ponechává právo na uzavření pojistné smlouvy za účelem pojištění předmětu nájmu pro případ škody u ním vybrané pojišťovny.
6. Nájemce není oprávněn provádět stavební, či jiné dispoziční úpravy, jakož i zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Při skončení nájmu odstraní nájemce v předmětu nájmu nebo domě změnu, kterou provedl, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Neoznámí-li nájemce pronajímateli vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li nájemce bez předchozího oznámení pronajímateli vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
8. Nájemce je povinen provést na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a včasné odstranit vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídá; v případě, že tuto povinnost nesplní, má pronajímatel právo učinit drobné opravy a běžnou údržbu, případně odstranit vadu po předchozím upozornění nájemce sám, a to na náklady nájemce. Smluvní strany se dohodly,

že za drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle:

- a) věcného vymezení – podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 2. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 3. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 4. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu,
 5. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 6. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
 7. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení,
 8. výměny drobných součástí předmětů uvedených v čl. V. odst. 6 písm. a), bod 7 této smlouvy.
 - b) výše nákladu – podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v čl. V. odst. 6 písm. a) této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
9. Nájemce je oprávněn řádně užívat předmět nájmu a dbát, aby při výkonu jeho práv bylo v domě vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv ve stavu obvyklém k užívání dle sjednaného účelu. Je povinen odstraňovat vady bránící užívání, a to bez zbytečného prodlení.
 10. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uděleného na základě písemné žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájmem.
 11. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu této smlouvy.
 12. Nájemce je dále povinen:
 - a) umožnit pronajímateli přístup za účelem kontroly předmětu nájmu, zda jej nájemce užívá v souladu se smlouvou a řádným způsobem, avšak vždy po předchozí výzvě pronajímatele a za přítomnosti nájemce nebo jím určené osoby; Výzva ke zpřístupnění předmětu nájmu pro tento účel se nájemci doručuje do jeho poštovní schránky ve společných částech domu a zveřejňuje se na nástěnce v příslušném domě. Výzva musí obsahovat účel a dobu zpřístupnění předmětu nájmu a musí být podepsána pronajímatelem.
 - b) umožnit, na výzvu pronajímatele, osobě určené pronajímatelem instalaci, údržbu, kontrolu a odečet zařízení pro měření a regulaci tepla, TUV a SV, stejně jako k dalším technickým

zařízením, které jsou součástí předmětu nájmu nebo domu, jsou umístěna v předmětu nájmu a jsou ve vlastnictví pronajímatele;

- c) dodržovat domovní řád, **obecně závazné předpisy o požární ochraně**. Dále je nájemce povinen provádět periodický úklid společných prostorů v domě v rozsahu v domě obvyklém nebo hradit náklady vynaložené na provádění úklidu v domě;
- d) v případě své dlouhodobé nepřítomnosti v předmětu nájmu spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit opravu nahlášené vady, v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil; to neplatí, pokud se jedná o vadu, kterou má odstranit nájemce. Neodstraní-li pronajímatel vadu, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada není podstatná.
2. Pronajímatel je oprávněn provést úpravu předmětu nájmu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

VIII.

Skončení nájmu

1. Důvodem skončení nájmu je:
 - a) písemná dohoda smluvních stran,
 - b) písemnou výpověď nájemce či pronajímatele s šestiměsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu podle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
 - c) písemnou výpověď pronajímatele podle § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění s tříměsíční výpovědní dobou má-li k tomu vážný důvod; vážným důvodem podle tohoto ujednání se rozumí:
 - a. je-li nájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu,
 - b. poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, ve kterém se nachází předmět nájmu, bydlí,
 - d. užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - e. dá-li předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f. má-li být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.
2. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď dojde druhé smluvní straně.
3. V případě skončení nájmu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže předmět nájmu zanikl nebo se znehodnotil, pokud v průběhu nájmu nebylo dohodnuto jinak. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje vyklizená a čistý předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, do jakého je pro účel užívání uvedl bez nároku na náhradu vynaložených nákladů, či zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2020 Sb. občanského zákoníku, v platném znění a odstranit štít, návštěví či jiné podobné znamení. Předmět nájmu je předán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic

nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. O předání bude sepsán zápis s tím, že opotřebení nad rozsah obvyklého užívání bude považováno za škodu, kterou se nájemce po zjištění rozsahu a sdělení její výše zavazuje uhradit pronajímateli. Případný spor o míře obvyklého opotřebení bude řešen podle znaleckého posudku.

IX.

Ostatní a závěrečná ujednání

1. Změny ustanovení této smlouvy, jsou možné pouze na základě oboustranně podepsané dohody smluvních stran ve formě písemných dodatků této smlouvy. To neplatí pro ustanovení této smlouvy, kdy ke změně ujednání může dojít na základě jednostranného úkonu pronajímatele vůči nájemci.
2. Práva a povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy mohou být na základě souhlasu pronajímatele převedeny na právního nástupce nájemce (právní osobu), pokud tento právní nástupce předloží pronajímateli výpis z obchodního rejstříku a doklad, na jehož základě na něj bylo převedeno právo provozování činnosti. Účinnost převodu nájmu nastane dnem podpisu smlouvy o převodu nájmu mezi pronajímatelem a právním nástupcem nájemce.
2. Zde neupravená práva a povinnosti se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění včetně prováděcích předpisů.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají poté, co se seznámily s celým jejím obsahem, rozumí smlouvě ve všech jejích ustanoveních, smlouvu uzavírají jako projev své svobodné, vážné a určité vůle a na důkaz svého souhlasu ji opatřují svými podpisy.
4. Nájemce souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem v rozsahu nezbytně nutném pro účely nájemního poměru po dobu trvání nájemního vztahu a po dobu nezbytně nutnou po jeho skončení.
5. Platnost této smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy smluvními stranami a účinnost nastává dnem *****
6. Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno náleží pronajímateli a jedno nájemci.

