

29/544/21/OKD/48

S M L O U V A
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ
(Pro plátce DPH)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 720 obč. zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb. m e z i :

Pronajímatelem : OKD, a.s., sídlo Ostrava-Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6
zastoupen **Ing. Ivo Fialou, ředitelem**
OKD, a.s. Správy majetku, o.z.
se sídlem Ostrava-Slezská Ostrava
Čs. armády 25

IČO OKD, a.s. : 00002593
IČO odštěpného závodu : 64627080
DIČ : 388-00002593
Bankovní spojení : **Komerční banka Ostrava**
Číslo účtu : **2809-761/0100**

a

Nájemcem : Česká pošta, státní podnik
odštěpný závod Severní Morava
Poštovní 20, 728 60 Ostrava 1

zastoupen : **Ing. Petr Durdáka, ředitelem obvodu Karviná**

kontaktní adresa : Česká pošta, s.p., Obvod Karviná,
Na vyhlídce 1079, 733 35 Karviná

Bankovní spojení : **Česká pošta, s.p., 2809-761/0100**
IČO : 47114983
DIČ : 003-47114983
Systémové číslo sml. : 9610769022

I.

Předmět nájmu

OKD, a.s. je vlastníkem objektu bývalého Kulturního domu Dolu Lazy o.z. v Havířově-Suché, ul. Dělnická, č.p. 769 /nyní Dům podnikatelů/, která byl "Dohodou o převodu" svěřen do výkonu vlastnického práva Správě majetku o.z. Odštěpný závod Správa majetku vykonává oprávnění a plní povinnosti pronajímatele.

Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za níže uvedených podmínek a závazků nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v přízemí výše uvedeného objektu, za účelem provozování služeb v oblasti poštovníctví na základě Výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, č.výpisu 26619/97.

Jde o nebytové prostory:

..... obchodní, restaurační, školské zdravotnické, kancelářské	
a prostory podobných užitných vlastností o výměře	163.4 m2
	99.2 m2
společné prostory	55.4 m2
sociální zařízení	19.6 m2
Celková plocha.....	337.6 m2

II.
Doba nájmu

Dle dohody smluvních stran nájem výše uvedených nebytových prostorů počíná dnem 1. září 1998

Nájem se sjednává na dobu určitou a to do 28. února 1999

- Uplynutím doby končí nájem, nepožádá-li nájemce v časovém předstihu písemně o prodloužení nájmu. Bude-li nájemce řádně plnit veškeré povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a právních předpisů a nebude-li jeho jednání v rozporu s nájemní smlouvou a právními předpisy, pronajímatel se zavazuje prodloužit nájemní poměr na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem dále může skončit písemnou dohodou. V dalším platí pro skončení nájmu příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb.

III.

Úhrada nájmu a služeb

- 1) Nájemné za nájem nebytových prostorů za dobu od 1.9.1998 do 31.8.2000 sjednávají smluvní strany s přihlédnutím k vyhl. č. 187/95 Sb., kterou byla zrušena cenová regulace nájemného, k technickému stavu, k vybavení nebytového prostoru a k dalším okolnostem rozhodným pro stanovení výše nájmu takto:

Kč za 1 m ² ročně	výměra v m ²	cena ročně
838.70 Kč	163.4 m ²	137.044,00 Kč
703.70 Kč	99.2 m ²	69.807,00 Kč
654.40 Kč	19.6 m ²	12.826,00 Kč
557.00 Kč	55.4 m ²	30.859,00 Kč

Celkový nájem bez splátek na poskytované služby v souvislosti s nájmem

činí ročně 250.536 Kč

t. j. čtvrtletně 62.634 Kč

- 2) Protože se pronajímatel přihlásil u finančního úřadu jako plátců DPH staveb-nebytových prostorů-, bude nájemcům, kteří jsou plátců DPH, nájem doadaňován ve výši, stanovené platnými daňovými předpisy.

Jednotlivé splátky nájmu včetně služeb (měsíční, čtvrtletní) jsou považovány dle § 9 Zákona o DPH za dílčí plnění a tudíž jsou zdaňovány příslušnou sazbou DPH.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude shodný s datem vystavení faktury, nejpozději však posledním dnem každého zdaňovacího období (měsíce, čtvrtletí, roku).

3) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby, pokud tento nebude dlužit za služby delší jednoho čtvrtletí za níže uvedené zálohové splátky.

Dle propočtu dle bodu 1 čl. III. a tohoto propočtu se nájemce zavazuje platit čtvrtletně:

- | | |
|---|--------------------|
| a) nájemné od 1.9.1998 do 31.8.2000 | 62,634,00 Kč + DPH |
| b) pevná cena za vodné a stočné | 921,00 Kč + DPH |
| c) náklady na odvoz odpadků | Kč + DPH |
| d) náhrada za spotřebu el.energie-fakturou dle skutečného odečtu podružného měřidla | |
| e) jiné služby stanovené pevnou cenou, a to - osvětlení společných prostorů | 445,50 Kč + DPH |
| f) nájem za movité věci | Kč + DPH |
| g) splátku na dodávku tepla podle výměry a přepočtu koeficienty rovnoměrně po celý rok: | |

337.6	m2 koef. 1,2	405.12	m2
	m2 koef. 1,0		m2
	m2 koef. 0,4		m2

Celkem po přepočtu koef. plocha pro dodávku tepla činí 405.12 m2
Splátka na dodávku tepla činí ročně:
405.12 m2 x 0,8 GJ/m2 x 334 Kč/GJ= 108,249 Kč

t.j. čtvrtletně 27.062.25 Kč + DPH

Nájemné a úhrada služeb činí čtvrtletně 91.062,75 Kč + DPH

4) Od 1.9.2000 bude dodatkem ke smlouvě cena za m2 stanovena jak je níže uvedeno, avšak navýšena o inflaci z dvou předcházejících let.

Kč za 1 m2 ročně	výměra v m2	cena ročně
489.60 Kč	163.4 m2	80.001,00 Kč
350.00 Kč	99.2 m2	34.720,00 Kč
300.00 Kč	19.6 m2	5.880,00 Kč
217.60 Kč	55.4 m2	12.055,00 Kč

- 5/ Nájemce se zavazuje platit nájemné s pevnými/paušálními/ a vyúčtovatelnými splátkami za služby dle shora uvedeného ujednání čtvrtletně, a to vždy do 15. dne každého druhého měsíce běžného čtvrtletí na účet OKD, a.s., Správa majetku, odštěpný závod, se sídlem Ostrava-Slezská Ostrava, Čs. armády 25, číslo účtu u [redacted], na základě obdržené faktury.

Doúčtování nájemného a služeb za kalendářní čtvrtletí či jeho část předcházející čtvrtletímu, ve kterém bude provedena běžná fakturace nájemného a splátek dle čl. III bodu 3, bude provedena ihned po podepsání nájemní smlouvy samostatným daňovým dokladem. Den zdanitelného plnění bude shodný se dnem vystavení faktury, nejpozději však posledním dnem běžného roku. Vyúčtování služeb bude provedeno způsobem a v termínu, ve kterém provádí vyúčtování pronajímatel v daném místě, po skončení kalendářního roku dle spotřeby formou daňového dobropisu nebo vrubopisu.

- 6/ Nájemce se zavazuje každoročně přistoupit k navýšení čistého nájemného v poměru, odpovídající výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem za předchozí rok, pro rok následující.

Nesplní-li nájemce výše uvedený závazek do 30 dnů po obdržení písemného dodatku o změně nájmu, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce poté, co nájemce obdrží písemné odstoupení od smlouvy.

- IV. -

Postihy za neplacení nájemného a za poskytované služby

Nezaplatí-li nájemce dlužnou úhradu nebo poplatky za služby s nájmem spojené, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 procent denně z dlužné částky.

Ve smyslu § 672 obč. zákoníku má pronajímatel, čehož je si nájemce vědom, zástavní právo na zajištění nájemného k movitým věcem, které patří nájemci nebo osobám s ním žijící ve společné domácnosti a které se nacházejí v nebytovém prostoru

Bude-li nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením úhrady za služby, může pronajímatel odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a je oprávněn učinit jednostranné opatření, které zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb od dodavatele, s kterým je nájemce v přímém odběratelském vztahu.

Bude-li nájemce víc než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, může pronajímatel dát výpověď z nájmu

Bude-li nájemce užívat nebytový prostor i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k nebytovému prostoru, podle ust. § 249a tr. zák.

Prohlášení smluvních stran

- nájemce prohlašuje, že převzal nebytové prostory ve stavu způsobilém smluvenému, nebo obvyklému užívání
- nájemce prohlašuje, že si je vědom, že je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu jen za souhlasu pronajímatele a že veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka
- pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, umístit svým nákladem firemní označení, reklamu, a to tak, aby nenarušil celkový ráz budovy a nezpůsobil pronajímateli škodu.
- pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy okolnosti, které by činily tuto smlouvu neplatnou.
- pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn na svůj náklad provést obvyklé (drobné) úpravy, potřebné pro přizpůsobení nebytového prostoru svým potřebám.

Závazky smluvních stran

1) Pronajímatel se zavazuje:

- umožnit nájemci užívání nebytových prostorů v souladu s touto smlouvou
- poskytovat nájemci služby spojené s nájmem nebytových prostorů
- provádět bezplatné opravy nebytových prostor, přesahující rámec závazku nájemce.
- provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v nebytovém prostoru jen po souhlase s nájemcem. Jsou-li však tyto prováděny na základě příkazu obecního úřadu, nebo stavebního ohlášení, nebo povolení přísl. staveb. úřadu, je nájemce povinen je umožnit.
- umožnit nájemci instalaci měřicích a regulačních přístrojů na jeho náklad v souvislosti s poskytovanými službami, zajistí-li si nájemce souhlas od přísl. dodavatelů.

2) Nájemce se zavazuje:

- nájemce je si vědom, že je povinen zabezpečit činnost metrologie a zavazuje se řídit zákonem o metrologii č. 505/90 Sb., navazující vyhláškou č. 69/91 Sb., zákonem 20/93 Sb. a výměrem č. M 104/95 u měřicích přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví, případně si je zajistil sám na svůj náklad. Dále se zavazuje výše uvedené povinnosti v plném rozsahu zabezpečit, a to především ve stanovených lhůtách ověřovat správnost funkce u měřicích přístrojů (váž), které mu byly dány do nájmu.
- při nájmu dodržovat ustanovení zákona o péči a zdraví lidu č. 20/1966 Sb., zejména si vyžádat, je-li to nutné, závazný posudek orgánů hygienické služby, vč. dodržování požadavků HS na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí při podnikání, vyhl. MZd. č. 45/66 Sb., o vytváření a ochraně zdravých životních podmínek, Hyg. předpis MZd sv. 39/1978 - směrnice č. 46 o hygienických požadavcích na pracovní prostředí, Hyg. předpis MZd sv. 58/85 - směrnice č. 66, jímž se mění Směrnice č. 46/78 v části týkající se nejvyšších přípustných koncentrací v pracovním ovzduší, nařiz. vlády ČR č. 192/88 Sb. o jechdech a jiných látkách škodlivých zdraví)

- stavební úpravy nebo jiné podstatné změny provádět jen na základě písemného povolení pronajímatele
 - oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel
 - zajišťovat obvyklé udržování nebytového prostoru analogicky dle nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterou smluvní strany činí tímto ujednáním součástí této nájemní smlouvy, a to i pro případ jejího zrušení.
- Za drobnou opravu se považuje oprava nepřesahující Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám. Náchází-li se v nebytových prostorách chladicí a mrazicí boxy, bude nájemce zajišťovat jejich údržbu a opravy, což platí i o závazku provádět servis a údržbu, rekonstrukci a revizi výtahů v pronajatých prostorách, pokud se tam nacházejí. Rovněž se zavazuje k zajišťování zasklívání a nátěrům vnitřních oken, dveří, výkladců, výměnám podlahových krytin a podobně.
- zajišťovat bezpečnost práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhl. ČÚBP č.48/82 Sb. příslušné hygienické předpisy.

Nerušit provozem a svou činností nájemníky v domě, případně nájemníky v okolních domech a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.

V případě vzniku úrazu, za tento úraz v plném rozsahu odpovídá nájemce, a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s vyhláškou ČÚBP 110/1975 Sb.

Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět námatkové kontroly dodržování předpisů BHP.

- hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsl. provozní činnosti nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu
- na svůj náklad zajišťovat úklid společných prostor domu užívaných nájemcem, jeho dodavateli, zákazníky a pod.
- udržovat čistotu a schůdnost chodníků, přístupových cest vč. venkovních schodů, a to v každém ročním období v rozsahu stanoveném předpisy a nařízeními obecního úřadu
- dodržovat ustanovení domovního řádu, týkající se užívání nebytového prostoru, nebo které lze přiměřeně použít na jejich užívání.
- pronajaté nebytové prostory užívat k pronajatému účelu. Změnu užívání nebytových prostorů, či jen jejich částí oznámit příslušnému stavebnímu úřadu, vyžádat si souhlas ke změně užívání od pronajímatele a přísl. orgánů, vč. schválení technického řešení zabezpečení požární ochrany. Jde-li o činnost nebo objekt se zvýšeným požárním nebezpečím, též v rozsahu stanoveném schváleným posouzením požárního nebezpečí.

Za požární bezpečnost, činnost fyzických osob/svých zaměstnanců/, požární zabezpečení budov, bezpečnost svých technologií a zařízení zodpovídá nájemce, který je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona ČNR č.133/1985 Sb. se změnami a doplňky provedenými zákonem ČNR 425/1990 Sb., zákonem č.40/1994 Sb., zákonem č.203 /1994 Sb. a vyhláškou MV ČR č.21/1996 Sb.

Nájemce je povinen dle vyhl. MV ČR č.21/96 na každých započatých 400 m půdorysné plochy podlaží obstarat, zabezpečit a instalovat alespoň:

- 1 přenosný hasicí přístroj o minim. obsahu náplně 6 kg hasicího prášku
- 1 přenosný hasicí přístroj o minim. obsahu náplně 6 kg halonu
- 2 přenosné hasicí přístroje, každý o minim. obsahu náplně 5 kg CO₂
- 2 přenosné hasicí přístroje, každý o minim. obsahu náplně 9 l vody, nebo vodního roztoku pěnidla,

pokud schválené technické řešení zabezpečení pož. ochrany nestanoví rozsah větší.

Přenosný hasicí přístroj bude umístěn v místě, kde je vyšší pravděpodobnost vzniku požáru a to tak, aby se vyloučila možnost použití nevhodného hasiva.

Jde-li o činnost nebo objekt se zvýšeným požárním nebezpečím, je nájemce povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska osob, majetku a plnění dalších povinností na úseku pož. ochrany.

Vymezení činností a objektů se zvýšeným požárním nebezpečím je uvedeno v příloze zákona o požární ochraně. Opatření stanovená na základě schváleného posouzení požárního nebezpečí, je nájemce povinen dodržovat.

- zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, vč. zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN 33 15 00 tab.č.1
- na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným osobám v nebyt. prostorách přístup k el. rozváděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy vč. technických protokolů o odstranění zjištěných závad
- zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle ČSN 32 20 00 čl.4.4. po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný
- nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost jako původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá, ve smyslu zákona 125/1997 Sb., o odpadech, a vydané vyhlášky orgánem obce
- zajistit na vlastní náklad instalaci měřících a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami.
- zajišťovat pronajatý majetek proti poškození a ničení
- ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původním funkčním stavu. V případě požadavku na jejich změnu, projednat tuto s pronajímatelem
- po skončení nájmu předat uvolněné a vyklizené prostory se vším příslušenstvím a součástmi vč. klíčů, v užitelném stavu
- budou-li v objektu nájemcem provedeny stavební nebo jiné změny, nájemce je povinen uvést místnosti v předešlý stav. V opačném případě přenechá tyto pronajímateli bez náhrady
- sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva, vyplývající s nájemní smlouvou. Poruší-li toto ustanovení, má pronajímatel právo od nájemní smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co písemný projev vůle o odstoupení dojde nájemci

- nájemce se zavazuje, že bude uzavírat společný vstup do pronajatých prostorů, za jehož zajištění nese společnou zodpovědnost s ostatními nájemci. Režim uzamykání objektu dohodnou jednotliví uživatelé mezi sebou.
- okna budou v nepřítomnosti nájemce řádně uzavřena a zajištěna
- nájemce se zavazuje pojistit svůj movitý majetek nacházející se v nebytových prostorách, pro případ vzniku škody na tomto majetku


- VII. -

Jiné ujednání

- VIII. -

- 1) Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1
- 2) Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem, podepsaným oběma smluvními stranami.
- 3) Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro právní vztahy vzniklé z tohoto nájemního poměru přísl. ustanovení Občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb.
- 4) Nájemní smlouva je vpracována v pěti vyhotoveních, z nichž tři obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

V Ostravě, dne 24. 09. 1998


 OKD, a.s. SPRÁVA MAJETKŮ, s.z.
 Československé armády 25
 701 97 Ostrava - Slezská Ostrava

pronajímatel

v Karvině, dne 24. 09. 1998



 nájemce
ČESKÁ POŠTA, s.p.

OBVOD KARVINÁ
 Na vyhlídce 1070
 733 35 Karviná