

14/2019/DK

Smlouva o nájmu prostor sloužící podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, nájemní smlouva tohoto znění:
(dále jen „smlouva“)

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

manželé

Stanislav Staša,

Milada Stašová,

oba bytem: Družstevní 929/11, Stará Bělá, 72400 Ostrava

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Divadlo loutek Ostrava, příspěvková organizace

IČO: 00533874

DIČ: CZ00533874, neplátce DPH

se sídlem: Pivovarská 3164/15, 728 32 Ostrava

zastoupena: JUDr. Jarmilou Hájkovou, ředitelkou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 59837-761/0100

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má ve společném jmění manželů pozemek parc.č. [REDAKCE], jehož součástí je stavba domu č.p. [REDAKCE] zapsaném na LV č. [REDAKCE] pro katastrální území Nová Bělá (dále jen „dům“). Pronajímatel přenechává nájemci v tomto domě do užívání část prostor sloužící podnikání, a to

k

2. Pronajímatel přenechává uvedený prostor nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako skladovací prostory předmětů souvisejících s jeho předmětem činnosti a nájemce pronajatý prostor do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání prostoru sloužícího podnikání pronajímateli nájemné:

Roční nájemné celkem	312.000,- Kč
Měsíční nájemné	26.000,- Kč

Další platby – zálohy na služby:

Celkem zálohy na služby měsíčně:	2300,-Kč
----------------------------------	----------

a) nájemné

- I. Nájemné bude placeno pravidelně měsíčně, na základě faktur vystavených pronajímatelem splatných vždy 10. dne v měsíci předcházejícího měsíce nájmu, a to v částce rovnající se výši měsíčního nájemného.
- II. S ohledem na § 56a odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., je nájem prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.

b) náklady na vytápění prostor:

- I. Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů za vytápění prostor zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou. Smluvní strany berou na vědomí, že těmito obecně závaznými právními normami jsou ke dni uzavření této smlouvy vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., v platném znění, kterou se stanoví pravidla o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody.
- II. Roční zúčtovací období začíná dnem 1. ledna.
- III. Na úhradu nákladů za vytápění prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce [REDACTED]
- IV. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny zálohy, tj. v částce [REDACTED] bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

c) náklady na vodu a stočné:

- I. Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou týkající se rozúčtování vody.
- II. Na úhradu nákladů za spotřebovanou studenou vodu a stočné se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce [REDACTED] ročně.
- III. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce [REDACTED] bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

d) náklady na plyn

- I. Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů za spotřebovaný zemní plyn zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou týkající se rozúčtování plynu podle podružného měření.

- II. Na úhradu nákladů za spotřebovaný plyn se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce [REDACTED]
- III. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce [REDACTED] bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

e) náklady na elektrickou energii:

- I. Nájemce se zavazuje, že na úhradu nákladů za spotřebovanou elektřinu zaplatí pronajímateli finanční částku, která bude stanovena v souladu s platnou legislativou týkající se rozúčtování elektřiny podle podružného měření.
- II. Na úhradu nákladů za spotřebovanou elektřinu se nájemce zavazuje platit pronajímateli finanční zálohu v částce [REDACTED]
- III. Úhrada ve výši jedné dvanáctiny roční zálohy, tj. v částce [REDACTED] bude placena pravidelně měsíčně spolu s nájemným.

g) rekapitulace:

- I. Nájemné z prostor bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u Komerční banky a.s pod č. účtu [REDACTED]
- II. Pronajímatel se zavazuje, že náklady na služby, jejichž poskytování je s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno, nájemci vyúčtuje ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy.
- III. Nájemce se zavazuje, že případný nedoplatek na těchto nákladech zaplatí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení jejich vyúčtování.
- IV. Pronajímatel se zavazuje, že případný přeplatek na úhradách těchto nákladů nájemci zaplatí bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů po provedení jejich vyúčtování.
- V. Pokud by nájemce mohl prostor užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1. Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána.
- 2. K veškerým úpravám prostor, ať již stavebním nebo při změně užívání, je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele a to formou dodatku k této smlouvě.
- 3. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě.
- 4. Nájemce bude v pronajatých prostorech provozovat činnosti spojené s jeho činností.
- 5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami prostor. Přitom si strany ujednaly, že za tyto náklady pro účel této smlouvy považují drobné opravy prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

6. Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostor alespoň jednou za tři měsíce.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby zajistí na své náklady přiměřený počet nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu vznikajícího při užívání prostorů, zajistí také odvoz tohoto odpadu na určenou skládku, popř. také jeho ekologickou likvidaci. Za tímto účelem bez zbytečného odkladu smluvně upraví své vztahy k osobě odborně a technicky způsobilé k předmětu této činnosti.
9. Nájemce se zavazuje, že provedením vhodných technických a organizačních opatření, realizovaných podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění jeho změn a doplňků, zajistí na své náklady přiměřenou ochranu prostor před vznikem požáru.
10. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostor při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostor.

V.

Smluvní pokuty a poplatky z prodlení

1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného a/nebo služeb zaplatí pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši [REDACTED] z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodlení s vrácením přeplatku na úhradách za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno delším než 5 dní, zaplatí nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši [REDACTED] z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

VI.

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí jistotu (obdobně podle § 2254 občanského zákoníku), tedy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s tímto nájmem, dále jen „kauce“ ve výši: 26.000,- Kč.
2. Kauce je splatná společně s první platbou nájemného.
3. Pronajímatel je oprávněn použít prostředky z kauce k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru, bude-li nájemce s jejich úhradou v prodlení. K použití prostředků z kauce nepotřebuje pronajímatel souhlas nájemce ani přivolení státního orgánu či vykonatelný titul.
4. Kauce bude nájemci vrácena v plné výši, do 15 dnů po té, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli, nebo do 10 dnů od okamžiku, kdy pronajímatel obdrží vyžádané vyúčtování za služby poskytnuté na základě této smlouvy od posledního poskytovatele těchto služeb, a to podle toho, který z těchto okamžiků nastane později. Pronajímatel je oprávněn oproti pohledávce vrátit kauci jednostranně započítat své

pohledávky za nájemcem kdykoli poté, co se nájemce dostane do prodlení s jejich řádným splněním.

5. Nebude-li ujednáno jinak, bude nájemné upraveno nejpozději do 1. dubna toho kterého roku podle míry inflace spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku úředně deklarované v České republice ČSÚ za kalendářní rok a nájemci bude tato úprava písemně oznámena.

VII.

Zahájení a skončení nájmu prostor

6. Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou. Nájem prostor bude zahájen dne **01.09.2019**.

7. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou.

8. Tuto smlouvu lze také ukončit jednostrannou výpovědí.

9. Výpovědní doba činní tři 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Byla-li podána výpověď bez výpovědní doby, je nájemce povinen odevzdat prostor nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu.

10. Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby:

- i. přestane-li být nebytový prostor z důvodů na straně pronajímatele způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do jednoho měsíce od vzniku této překážky, nebo
- ii. neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě alespoň šesti (6) měsíců poté, co mu byly nájemcem oznámeny a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

11. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostor.

VIII.

Zveřejňování smlouvy

1. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. bude smlouva zveřejněna v registru smluv. Tuto smlouvu je oprávněn postupem podle zákona o registru smluv uveřejnit pouze nájemce, a to v době do 30 dnů od jejího uzavření. Nedojde-li v této době k uveřejnění této smlouvy ze strany nájemce, pak je k jejímu uveřejnění postupem podle zákona o registru smluv oprávněna kterákoli smluvní strana. Nájemce je oprávněn ve smlouvě provést znečitelnění informací v souladu se zákonem o registru smluv, tj. zejména, nikoli však výlučně, informace které považuje za své obchodní tajemství.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel a nájemce.

2. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.

3. Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními, občanského zákoníku, zejm. § 2201 a násl. občanského zákoníku, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

Stanislav Staša

[Redacted signature area]

Místo: Ostrava

Datum: ... [Redacted]

**Divadlo loutek Ostrava,
příspěvková organizace**

[Redacted signature area]

Jméno: JUDr. Jarmila Hájková

Funkce: ředitelka

Místo: Ostrava

Datum: [Redacted]

Milada Stašová

[Redacted signature area]

.....

Místo: Ostrava

Datum: [Redacted]

