

21/2009/DL

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle z.č. 116/1990 Sb.

Smluvní strany:

1. Pronajímatel: **Tomáš Březina**

U Řadovek č.p. 357, 763 14 Zlín – Kostelec,

IČO: 65362403

DIČ: CZ 7709234115

[redacted]

zastoupen panem Ivanem Kovaříkem, na základě plné moci

(dále jen pronajímatel)

2. Nájemce: **Divadlo loutek Ostrava, příspěvková organizace**

se sídlem: Pivovarská 3164/15, 728 32, Ostrava-Moravská Ostrava

IČO: 00533874

zastoupen: JUDr. Jarmila Hájková- ředitelka

[redacted]

(dále jen nájemce)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Článek 1

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nebytových prostor – nemovitosti v k.ú., Mariánské Hory v obci Ostrava, na pozemku p.č. 2590,2594,2595,-zastavěná plocha a pozemku p.č. 575/8, 575/11 a 575/14, které se nacházejí na adrese Ostrava-Mariánské Hory, Suderova 2077/20, PSČ 709 00.

- v [redacted]

předmětné prostory jsou vymezeny na situačním náčrtu připojeném v příloze této smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále též jen „předmět nájmu“).

1.2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci shora uvedené nebytové prostory s právem užívat jejich součásti a zabudované příslušenství a nájemce je do svého nájmu přijímá. Nájemce výše specifikované části nemovitostí do svého nájmu přijímá.

1.3. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu: sklad při své hlavní činnosti dle platných oprávnění. Nájemce nesmí užívat předmět nájmu k jinému účelu. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen jej užívat způsobem odpovídajícím jejich stavebně technickému řešení a určení.

Článek 2

Práva a povinnosti pronajímatele

2.1. Pronajímatel tímto předává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání pro účely dle této smlouvy, což nájemce svým podpisem na této smlouvě současně potvrzuje.

2.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu, s výjimkou údržby nebo oprav, které má provést nebo hradit nájemce.

2.3. Pronajímatel nebo jiná jím písemně pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo nájemcem k tomu pověřené osoby za účelem kontroly stavu předmětu nájmu (např. kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí), za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou, za účelem provádění údržby či prací a oprav, k jejichž provedení je povinen pronajímatel, a to zpravidla po předchozím ohlášení nájemci. V případě havarijního stavu je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i bez předchozího ohlášení nájemci.

Článek 3

Práva a povinnosti nájemce

3.1. Nájemce se zavazuje řádně užívat předmět nájmu v rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn změnit účel nájmu nebo způsob užívání pronajatých prostor.

3.2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním, opravami a provozem předmětu nájmu. Je dohodnuto, že nájemce bude na své náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu, kterými se rozumí opravy a práce, jejichž jednotlivá cena nepřesáhne částku [REDAKCE], které na předmětu nájmu způsobil nájemce nebo jeho podnájemce nebo osoby, který nájemce umožnil přístup do budovy. Nájemce je dále povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady a v potřebném rozsahu úklid a udržovat předmět nájmu v čistotě, dodržovat a zajistit splnění požadavků požárních předpisů, předpisů na ochranu životního prostředí, předpisů na ochranu bezpečnosti práce, hygienických předpisů apod.

3.3. Náklady na údržbu a opravy neuvedené v odst. 3.2. a náklady na opravy sloužící zachování podstaty předmětu nájmu nese pronajímatel. Nájemce je však povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu provedení takových oprav, jinak odpovídá pronajímateli za škodu tím vzniklou.

3.4. V případě mimořádných událostí (např. havárie) je nájemce povinen jednat tak, aby zabránil vzniku dalších škod nebo zvětšení škody již vzniklé.

3.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu stavební nebo jiné dispoziční změny nebo úpravy.

3.6. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které na předmětu nájmu nebo na majetku třetích

osob v souvislosti s užíváním předmětu nájmu způsobí nájemce, jeho zaměstnanci, podnájemci, obchodní partneři nebo osoby, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, a je povinen tyto škody v plné výši nahradit.

3.7. Nájemce odpovídá za plnění všech požadavků předpisů a norem pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, požárních předpisů a předpisů o nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností při využívání předmětu nájmu nebo společných prostor nebo přístupové komunikace (manipulační plochy).

3.8. Nájemce odpovídá za vnitřní komunikace v budově, jejich bezpečnost a průchodnost, jestliže je jakýmkoliv způsobem využívá v souvislosti s předmětem nájmu.

3.9. Nájemce se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu pro případ jeho poškození, zničení nebo jiných škod, které by mohly vzniknout v souvislosti s jeho činností nebo činností podnájemců v pronajatých prostorách, resp. pojistit se pro případ vzniku odpovědnosti za škody způsobené při jeho činnosti a na žádost pronajímatele předložit platný doklad o trvajícím pojištění. V případě, že tak neučiní, je povinen nahradit vzniklou škodu ze svého v plném rozsahu.

3.10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3.11. Nájemce a pronajímatel se dohodli ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, že technické zhodnocení pronajatého nemovitého majetku, které bude uhrazeno nájemcem, bude i nájemcem odepisováno. Nájemce je povinen pronajímatele předem písemně informovat o záměru provedení takového zhodnocení; ustanovení bodu 3.5. tím není dotčeno.

Článek 4

Nájemné a služby související s nájmem

4.1. Nájemce se zavazuje platit nájemné:



4.2. Nájemné se platí:

Měsíčně, a to vždy nejpozději do 15. dne následujícího měsíce; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce (např. nájemné za leden je tak splatné do 15. února), a to vždy na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn změnit tento účet, musí však s předstihem nejméně deseti pracovních dnů před splatností nájemného oznámit nájemci nové bankovní spojení. Nájemné se platí na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel.

4.3. Pronajímatel má právo zvýšit nájemné o kladnou výši meziroční inflace za předcházející kalendářní rok, v němž trval nájem podle této smlouvy, a to podle sdělení Českého statistického úřadu, s účinností od 1. ledna příslušného roku, a nájemce je povinen toto zvýšené nájemné platit; zvýšení nájemného pronajímatel oznámí nájemci písemně do šedesáti dnů od zveřejnění výše inflace. Novou výši nájemného je nájemce povinen platit od kalendářního měsíce, v němž mu bylo oznámení o změně výše nájemného doručeno; rozdíl

mezi dosavadním nájemným za dobu od 1. ledna do oznámení nové výše nájemného, upraveného o inflaci, pronajímatel nájemci vyúčtuje do 15 dnů od oznámení nové výše inflace se splatností 15 dnů.

4.4. Pronajímatel zajišťuje následující služby:

- a) dodávku vody a odvod odpadních vod
- b) dodávku elektrické energie

Nájemce je povinen platit pronajímateli tyto služby měsíčně (platební období) na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem zpravidla do 15. dne měsíce následujícího po každém platebním období. Splatnost faktury na služby je sjednána 14 dnů ode dne vystavení, k fakturované ceně bude připočtena DPH ve výši dle platných předpisů.

4.4.1. Elektrickou energii pronajímatel účtuje nájemci následujícím způsobem:

a) spotřebovanou elektrickou energii podle údajů (podružného) měřidla instalovaného pro předmět nájmu, a to podle odečtu stavu měřidla provedeného pronajímatelem (resp. správcem budovy) vždy ke konci každého kalendářního měsíce trvání nájmu, je-li toto spolehlivě funkční, v případě jeho nefunkčnosti nebo pochybností o jeho funkčnosti pak postupem ve smyslu platných předpisů; nájemce je povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, zejména umožnit přístup k měřidlu; v případě skončení nájmu před koncem kalendářního měsíce se provede odečet stavu elektroměru v poslední den trvání nájmu.

b) poměrnou část elektrické energie na společné prostory v pronajatých nemovitostech (chodby, výtahy, schodiště, osvětlení venkovních prostor apod.), a to za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu ve výši dané poměrem pronajaté plochy nájemce (předmětu nájmu) k celkové ploše všech pronajatých ploch v nemovitostech v daném kalendářním měsíci; tato poměrná část se vypočítá tak, že od celkové spotřebované energie dodané do areálu a zjištěné z hlavního elektroměru se odečte množství energie zjištěné podle stavu jednotlivých podružných elektroměrů u jednotlivých nájemců v areálu a toto množství se vynásobí výše uvedeným poměrem ploch pronajatých v daném měsíci; odečet stavu hlavního elektroměru provede pronajímatel (správce budovy) rovněž ke konci kalendářního měsíce.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše uvedený způsob účtování elektrické energie v souvislosti s nájmem a/nebo užíváním předmětu nájmu platí v případě skončení nájmu i na dobu do skutečného vyklizení předmětu nájmu a jeho odevzdání pronajímateli.

4.4.2. Vodné a stočné pronajímatel vyúčtuje nájemci paušální platbou ve výši [REDAKCE]

4.5. Ostatní výše neuvedené služby v souvislosti s nájmem a provozem předmětu nájmu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady.

4.6. Vedle nájemného a úhrad za výše uvedené služby se nájemce zavazuje platit pronajímateli poplatek za správu ve výši [REDAKCE] který je splatný spolu s úhradou za služby (zálohou nebo vyúčtováním služeb za příslušné období). Na základě bodu 4.3. je pronajímatel oprávněn upravit o míru inflace rovněž tento poplatek.

4.7. Za okamžik zaplacení se považuje okamžik připsání platby na účet pronajímatele, popř.

4.8. Nájemce je povinen zabezpečit sám svým jménem a na své náklady splnění příslušných požadavků dle předpisů o nakládání s odpady a likvidaci odpadů. Na požádání pronajímatele je povinen toto doložit.

Článek 5 **Doba nájmu**

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.9.2009

5.2. Před uplynutím smluvené doby nájmu lze nájem ukončit písemnou dohodou stran nebo výpovědí. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pronajímatel a nájemce jsou dále oprávněni vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor; ustanovení bodu 5.3. této smlouvy tím není dotčeno.

5.3. V případě závažného porušení povinností nájemce podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět s okamžitou účinností. Za takové porušení smlouvy je považováno:

a) prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby nebo vyúčtováním služeb po dobu delší než třicet dnů,

b) porušení povinností nájemce dle čl. 3 bodů 3.1., 3.4., 3.5., 3.10. nebo porušení bodů 3.2., 3.3., 3.8., 5.2., přestože pronajímatel nájemce písemně upozornil na porušování povinností a vyzval jej k nápravě závadného stavu.

5.4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal do užívání, s výjimkou stavebních nebo dispozičních úprav či změn, jejichž provedení pronajímatel písemně odsouhlasil. V případě skončení nájmu uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo v případě ukončení nájmu výpovědí dle bodu 5.2. je nájemce povinen tak učinit nejpozději v poslední den nájmu. V případě ukončení nájmu dle bodu 5.3. je nájemce povinen tak učinit nejpozději do pěti pracovních dnů od ukončení nájmu. Nájemce je povinen na základě první věty tohoto článku 6.4. při skončení nájmu nebytové prostory vymalovat, opravit poškozené podlahy a opravit hrany sloupů nebo rohy zdí, pokud při užívání předmětu nájmu došlo k jejich poškození.

5.5. Zrušením smlouvy nezanikají práva nebo nároky vzniklé do dne skončení účinnosti smlouvy nebo nároky, které vzhledem k jejich povaze mají mít platnost i po ukončení nájmu.

5.6. V případě nevyklizení a/nebo nepředání předmětu nájmu ke dni skončení nájmu, resp. v případě nepředání předmětu nájmu v termínu dle bodu 6.4. je nájemce povinen platit pronajímateli náhradu za užívání a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši odpovídající nájemnému podle této smlouvy.

5.7. Pro případ, že nájemce při skončení nájmu nesplní povinnost nemovitosti vyklidit ani do pěti pracovních dnů od termínu pro vyklizení nemovitostí, souhlasí nájemce podpisem na této smlouvě s tím, aby pronajímatel vstoupil do předmětu nájmu nebo na pronajaté pozemky uvedené v bodě 1.2. této smlouvy a tyto prostory nechal vyklidit, tj. odvézt věci, zboží, materiál apod. nebo jiný majetek nájemce nebo nájemcem umístěný v pronajatých prostorách nebo na pronajatých pozemcích, nebo nechat zlikvidovat odpad (zejména nebezpečný nebo zvlášť nebezpečný odpad) nacházející se v těchto prostorách, a to vše na náklad nájemce. Nájemce se podpisem na této smlouvě zavazuje veškeré takové náklady pronajímateli uhradit. Toto ustanovení smlouvy je nevypověditelné a nezrušitelné a smluvní strany se dohodly, že trvá i po skončení účinnosti této nájemní smlouvy.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

6.1. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy se s předmětem nájmu, jeho prostorovým vymezením a jeho stavebně technickým stavem řádně seznámil prohlídkou na místě samém a že jej bez výhrad převzal.

6.2. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených platí příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a dále zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

6.3. Písemnosti mezi pronajímatelem a nájemcem se doručují osobně, prostřednictvím držitele poštovní licence (pošty) anebo prostřednictvím elektronické pošty.

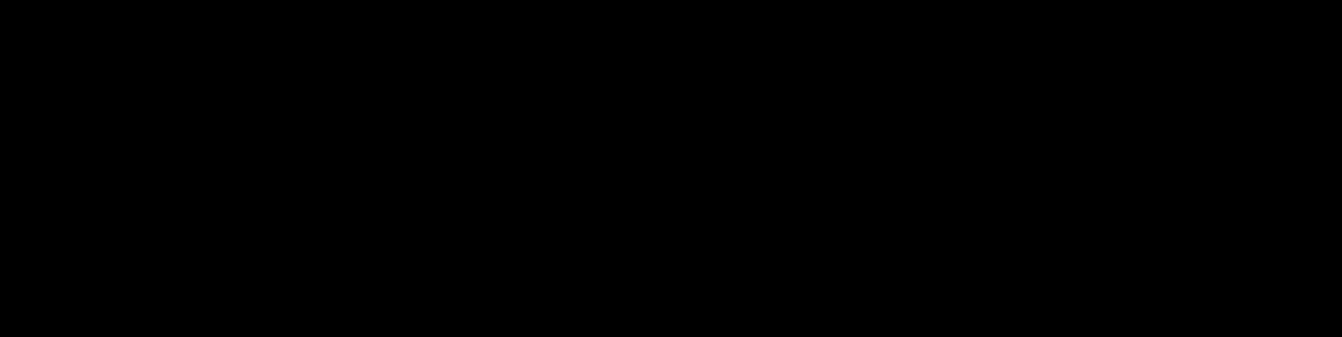
Je dohodnuto, že písemnost doručovaná prostřednictvím elektronické pošty musí být opatřena platným elektronickým podpisem vystaveným Českou poštou, s. p. Písemnost doručovaná prostřednictvím elektronické pošty je považována za doručenou v okamžiku, kdy nájemce nebo pronajímatel potvrdí prostřednictvím elektronické pošty zprávu o doručení této písemnosti. Pokud se tak nestane do 5 pracovních dnů, pronajímatel kontaktuje (resp. účetní) nájemce telefonicky. V případě, že ani pak do 7 pracovních dnů od data vystavení nebude doručení o písemnosti potvrzeno, zašle pronajímatel tuto písemnost prostřednictvím držitele poštovní licence (pošty).

Dále je dohodnuto, že písemnost doručovaná osobně se považuje za převzatou, i když ji adresát odmítl převzít, a že písemnost doručovaná prostřednictvím pošty se považuje za doručenou, i když si ji adresát nevyzvedl v úložní době nebo ji odmítl převzít nebo její doručení jiným způsobem zmařil; v případě nevyzvednutí zásilky na poště se zásilka považuje za doručenou posledním dnem úložní lhůty.

6.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných a číslovaných dodatků, jinak jsou její změny neplatné, s výjimkou oznámení pronajímatele o změně bankovního spojení, zvýšení nájemného v případě inflace podle bodu 4.3. a zvýšení záloh na služby dle bodu 4.5.

6.5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne 1.9.2009



Tomáš Brezina
pronajímatel
zast. Ivanem Kovaříkem

nájemce

