S m l o u v a č. SODB-2016-000025

o nájmu uzavřená ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“) mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel:	**EKOVA ELECTRIC, a.s.**
se sídlem:	Ostrava, Martinov, Martinovská 3244/42, PSČ 723 00
IČ:	28642457
DIČ:	CZ28642457 Plátce DPH
Zápis v OR:	Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě 1. 1. 2011, oddíl B, vložka 4374
Zastoupení:	Ing. Radoslav Hanzelka, předseda představenstva Ing. Jarmila Filipová, člen představenstva
Kontaktní osoba:	Mgr. Ing. Tomáš Oborný, vedoucí Kanceláře ředitele
Bankovní spojení:	Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava, č.ú. [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:	**TT Tisk s.r.o.**
se sídlem:	Sjízdná 1158/2, Svinov, 721 00 Ostrava
IČ:	28626796
DIČ:	CZ28626796
Zápis v OR:	Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě 28. 5. 2010, oddíl C, vložka 35441
Zastoupení:	Tomáš Tvarda, jednatel
Bankovní spojení:	Raiffeisenbank, a.s., pobočka Ostrava, [redacted]

(dále jen „nájemce“)

Článek I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 1391 pro k.ú. Martinov ve Slezsku, okres Ostrava-město, obec Ostrava, a to budovy č.p. 3244, na pozemku parc. č. 2422/114 (dále jen „Budova“) na adrese: Martinovská 3244/42, 723 00 Ostrava, Martinov.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou nebytové prostory, nacházející se ve třetím podlaží Budovy, a to:

   - kancelář č. 209 o výměře 31,20 m²

   Pronajímatel dále pronajímá nájemci touto smlouvou nebytové prostory, nacházející se v podzemním podlaží Budovy, a to:

   - ½ místnosti specifikované v příloze č. 1 této smlouvy (sklad) o výměře 18,00 m²

   Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 49,20 m² (dále jen „Nebytové prostory“). Nebytové prostory jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.

   Pronajímatel dále pronajímá nájemci touto smlouvou dvě parkovací místa pro osobní automobily v prostoru specifikovaném v příloze 1 této smlouvy.

3. Nájemce najímá touto smlouvou kancelář č. 209 v Budově za účelem zřízení kanceláře a ½ místnosti specifikované v příloze č. 1 této smlouvy (skladu) za účelem zřízení skladu.

Článek II.
Doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci Nebytové prostory a parkovací místa ode dne 01. 08. 2016. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Obě smluvní strany jsou též oprávněny smlouvu písemně vypovědět, a to i bez uvedení důvodů, ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. V případě, že nájemce užívá Nebytové prostory v rozporu se smlouvou, nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek nebo nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajimatele, je výpovědní lhůta 10-ti denní a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

Článek III.
Výše, splatnost, způsob platby nájemného a úhrady za služby s užíváním Nebytových prostor spojených

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu je stanovena dohodou smluvních stran. Ceny za související služby jsou stanoveny podle cen dodavatelů služeb.

Nájemné:

a) roční nájemné za užívání kanceláře činí 31.824,- Kč bez DPH

b) měsíční nájemné kanceláře činí 2.652,- Kč bez DPH

c) cena nájmu kancelář činí 1.020,00 Kč/m2/rok bez DPH

d) roční nájemné za užívání skladu činí 12.960,- Kč bez DPH

e) měsíční nájemné skladu činí 1.080,- Kč bez DPH

f) cena nájmu skladu činí 720,00 Kč/m2/rok bez DPH

g) roční nájemné za parkování činí 12.000,- Kč bez DPH

h) měsíční nájemné za parkování činí 1.000,- Kč bez DPH

2. Nájemné se člení do dílčích – měsíčních plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění každého dílčího plnění bude vždy poslední kalendářní den příslušného měsíce. Pronajímatel bude nájemné spolu s DPH fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury.

3. Měsíční platba za tepelnou energii v kanceláři na období od 1. 8. 2016 bude hrazena měsíčně pevnou částkou, a to ve výši 500,- Kč. K této částce bude připočtena DPH dle platných právních předpisů. Platba má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci. Pronajímatel bude platbu za tepelnou energii fakturovat nájemci daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury. Konečné vyúčtování tepelné energie za uplynulý kalendářní rok bude provedeno na základě skutečné spotřeby v uplynulém roce zjištěné na základě údajů z měřiče (ů) tepla, a to takto: Konečné vyúčtování tepelné energie za uplynulý rok se rovná skutečná spotřeba tepla krát jednotková cena za GJ tepla (dle hodnoty účtované dodavatelem tepla pronajímateli) minus nájemcem uhrazené měsíční platby za tepelnou energii v uplynulém roce.

4. Paušální cena za vodné a stočné. (paušál je stanoven na základě Směrných čísel roční spotřeby, viz. Příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., na počet 3 osob = 48 m³/rok)
   a) roční paušální cena za vodné a stočné činí 3.078,- Kč + příslušná sazba DPH,

b) měsíční paušální cena za vodné a stočné činí 256,50 Kč + příslušná sazba DPH

Paušální cena je určena na základě současně platné ceny vodného a stočného na území města Ostravy. V případě změny této ceny je pronajímatel oprávněn vypočítat nové hodnoty paušální ceny za vodné a stočné.
Měsíční platba za vodné a stočné (zvýšená o příslušnou sazbu DPH) má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci. Pronajímatel bude platbu za vodné a stočné fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury.

5. Na základě počtu elektrických spotřebičů uvedených v příloze č. 2 této smlouvy a jejich příkonu byla stanovena hodnota spotřeby elektrické energie k 01. 08. 2016 takto:
   a) roční hodnota spotřeby elektrické energie činí 1.421,23 kWh
   b) měsíční hodnota spotřeby elektrické energie činí 118,44 kWh

   Cena měsíční hodnoty spotřeby elektrické energie bude nájemci účtována podle měsíční ceny účtované dodavatelem elektrické energie pronajímateli.
   Měsíční platba za elektrickou energii má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci. Pronajímatel bude platbu za elektrickou energii fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury.

6. Součástí nájemného není cena za poskytnutí připojení k internetu.
   Cena za poskytnutí připojení k internetu ve výši 300,- Kč/měsíc bez DPH bude pronajímatelem účtována nájemci měsíčně. Cena za poskytnutí připojení k internetu bude nájemcem hrazena zpětně za příslušné měsíční období, a to na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den daného kalendářního měsíce. Lhůta splatnosti faktur – daňových dokladů činí 30 dnů ode dne jejich vystavení. V případě prodlení nájemce s úhradou je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

7. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, případně nákladů na poskytované služby (energie, služby, apod.), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

8. Smluvní strany se dohodly na doručování veškerých faktur vystavených pronajímatelem nájemci elektronicky, a to na emailovou adresu nájemce: tomas.tvarda@tttisk.cz.

Článek IV.
Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s opravou Budovy jakož i zařízení nad rámec běžné údržby a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

2. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně nájemné zvýšit v návaznosti na změny v obecně závazných cenových předpisech a o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem počínaje měsícem následujícím po tomto zveřejnění. O této skutečnosti bude nájemce informován písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve v roce 2017. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat písemný dodatek.

3. Nájemce je povinen hradit drobné úpravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.

5. Nájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných revizních kontrol technických zařízení nacházejících se v době podpisu smlouvy v pronajatých prostorách. Jejich provedení oznámí pronajímatel nájemci nejméně 3 dny před jejich uskutečněním.

6. Umístění jakýchkoliv reklamních zařízení (včetně označení firmy) na i v Budově lze provést až po souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy provádí nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a v souladu s platnými stavebními a obecnými právními předpisy.

7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí svou činností pronajímateli s výjimkou běžného opotřebení Nebytových prostor.

8. Nájemce je povinen při vstupu do objektu předložit dočasný osobní průkaz vydaný Dopravním podnikem Ostrava a.s..

9. V případě porušování předpisů BOZP, pozitivního výsledku zkoušky na alkohol nebo odmítnutí této zkoušky nebo lékařského vyšetření pracovníkem nájemce, je nájemce povinen na vyzvání oprávněné osoby pronajímatele ukončit pracovní nebo jinou činnost předmětného pracovníka a tohoto vykázat z Budovy a z areálu Dopravního podniku Ostrava a.s..

10. Po ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat první den následující po dni skončení nájmu pronajímateli vyklizené Nebytové prostory ve stavu, který nepřesáhne běžné opotřebení. Bude – li dnem předání den pracovního klidu, je dnem předání nejbližší pracovní den. O předání Nebytových prostor se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný zaměstnanec. V případě, že k předání Nebytových prostor nedojde po ukončení nájmu podle podmínek uvedených v tomto bodu, dohodly se smluvní strany na tom, že pronajímatel je oprávněn do Nebytových prostor vstoupit následující den po dni, kdy se mělo předání uskutečnit, Nebytové prostory převzít, vyklidit je a nájemci sdělit, kde věci z Nebytových prostor uskladnil.

11. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením vratné kauce ve výši 3.700,- Kč. Kauce bude zaplacena do 15 dnů od podpisu této smlouvy převodem na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu 43-8504740287/0100. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy včetně nákladů na uvedení prostor do původního stavu je pronajímatel oprávněn použít složenou kauci na úhradu tohoto dluhu.

Článek V.
Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na jakoukoliv adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený

   - pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
   - pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání
   - pokud je doručováno na emailovou adresu nájemce: tomas.tvarda@tttisk.cz jeden den poté, co byl email odeslán

Článek VI.
Úplnost smlouvy

Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek VII.
Platnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost smlouvy nastává a zahájení nájemního vztahu začíná dne 01. 08. 2016.

Článek VIII.
Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem NOZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou – dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Ostravě dne 29.7.2016

za pronajímatele:

…….
Ing. Radoslav Hanzelka
předseda představenstva

V Ostravě dne 29.7.2016

za nájemce:

…….
Tomáš Tvarda
jednatel

……
Ing. Jarmila Filipová
člen představenstva