

Smlouva o nájmu a pronájmu nebytových prostor

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) mezi:

číslo u pronajímatele: **2003065**

číslo u nájemce:

Pronajímatel:

Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.

Chomutovská 1254, 432 01 Kadaň

IČO **25 43 97 74**

DIČ **CZ25439774**

bankovní spojení [REDACTED]

číslo účtu [REDACTED]

zastoupení **Dušan Kučera, jednatel**

(dále jen pronajímatel)

Nájemce:

Jindřich Domanja

Chomutovská 1281, 432 01 Kadaň

IČO **66128391**

DIČ **CZ6403102475**

bankovní spojení [REDACTED]

číslo účtu [REDACTED]

zastoupení **Jindřich Domanja**

(dále jen nájemce)

I

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti výměníkové stanice VS A2 č. p. 1719 v ulici Klášterecká v Kadani, okr. Chomutov (v dalším textu této smlouvy je "objekt").
2. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné v objektu. Jedná se o nebytové prostory nacházející se v suterénu objektu. Tyto prostory jsou v nákresu zakresleny modrou barvou. Nákres je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory specifikované v předchozím odstavci (v dalším textu této smlouvy "prostory") nejsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a že nejsou dány do nájmu jiné osobě ani nejsou zatíženy jinou právní vadou.

II

Účel nájmu

1. Účelem nájmu založeného touto smlouvou je užívání prostor jako sklad.

III

Doba nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou je sjednán na dobu neurčitou od **1.10.2019**.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů upravených v ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník), tedy jestliže:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce, který má poskytovat pronajímateli na základě smlouvy na úhradu nájemného určité služby, tyto neposkytuje řádně a včas
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek
 - d) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
 - f) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů upravených v zákoně č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník), tedy jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti pro kterou si nebytový prostor pronajal
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání
4. Výpověď musí být písemná, musí v ní být specifikován důvod výpovědi a musí být doručena prokazatelně druhé smluvní straně, jinak je neplatná. Pro doručování jsou relevantní adresy uvedené v této smlouvě, pokud by smluvní strana měla zájem o doručování písemností na jinou adresu, je povinna tuto novou adresu písemně sdělit druhé smluvní straně. Za doručenu se pro účely této smlouvy považuje i taková zásilka, kterou si adresát na adrese, která je uvedena v této smlouvě, případně kterou smluvní strana písemně sdělila druhé smluvní straně, nevyzvedl a to třetím dnem ode dne uložení zásilky na poště nebo u obecního či jemu na roveň postaveného úřadu.
5. Výpovědní lhůta při smlouvě na dobu neurčitou se sjednává v trvání tří měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď bude doručena druhé smluvní straně.

IV

Nájemné a úplata za odběr elektrické energie

1. Smluvní strany sjednávají za období **10-12/2019** nájemné ve výši **461 Kč**, (slovy:čtyřistašedesátjedenakorunčeských). Tato částka neobsahuje DPH. **Toto nájemné uhradí nájemce na podkladě vystaveného daňového dokladu, k uskutečnění zdanitelného plnění dojde poslední den posledního měsíce daného roku.** Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši nájemného.

Stanovení výše uvedené částky: $(9,7 \text{ m}^2 / 12 \times 3) \text{ a' } 190,00 \text{ Kč} = \underline{\underline{461,00 \text{ Kč}}}$

Smluvní strany sjednávají s účinností od **1.1.2020** roční nájemné ve výši **1843 Kč**, (slovy:jedentisícosmsetčtyřicetřikorunčeských). Tato částka neobsahuje DPH. **Roční nájemné uhradí nájemce na podkladě vystaveného daňového dokladu, k uskutečnění zdanitelného plnění dojde poslední den posledního měsíce daného roku.** Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši nájemného.

Stanovení výše uvedené částky: $9,70 \text{ m}^2 \text{ a' } 190,00 \text{ Kč} = \underline{\underline{1843,00 \text{ Kč}}}$

Smluvní strany sjednávají částku za odběr elektrické energie ve výši **100 Kč** ročně, (slovy: stokorunčeských). Tato částka neobsahuje DPH. **Tuto platbu uhradí nájemce na podkladě vystaveného daňového dokladu, k uskutečnění zdanitelného plnění dojde poslední den posledního měsíce daného roku.** Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši této částky při změně cenových předpisů dodavatele elektrické energie. O této změně je povinen neprodleně písemně uvědomit nájemce sepsáním dodatku k této smlouvě.

Stanovení výše uvedené částky:

20 kWh - **100,00 Kč**

2. Nájemné nezahrnuje úhradu za odběr tepla v ústředním vytápění, teplé užitkové vody a studené vody.

V

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) zajistit zákonné pojištění domu
- b) zaplatit nájemci náklady spojené s uvedením prostor do stavu způsobilého ke smlouvenému užívání
- c) prokazatelně seznámit nájemce se zásadami bezpečnosti práce v pronajímaném prostoru formou školení o pracovní a požární bezpečnosti, které bude provedeno dle zásad § 103, 104, 105 zákoníku práce
- d) nejpozději do 15 - tého dne po skončení účetního období, kterým se rozumí období od 1.1. do 31.12., vystavit daňový doklad za nájemné, elektrickou energii a studenou vodu

2. Pronajímatel je oprávněn:

- a) jedenkrát v kalendářním čtvrtletí prohlédnout všechny pronajaté místnosti včetně těch, které nejsou zákazníkům přístupné, kontroly se budou uskutečňovat podle dohody smluvních stran, pokud by k dohodě nedošlo, může pronajímatel kontrolu provést v první pracovní den v kalendářním čtvrtletí
- b) pronajímatel nezodpovídá a ani jinak neručí za hmotný i nehmotný majetek nájemce
- c) pronajímatel se zavazuje provádět v nebytových prostorách definovaných touto smlouvou roční kontroly provozuschopnosti přenosných hasicích přístrojů a zařízení pro zásobování požární vodou popř. dalších požárně bezpečnostních zařízení, které tvoří nedílnou součást vybavení nebytového prostoru včetně periodických revizí vyhrazených technických zařízení, toto ustanovení se nevztahuje na nářadí, spotřebiče, stroje, zařízení, agregáty a další technické vybavení, které je v majetku nájemce
- d) pronajímatel je oprávněn za účasti nájemce vstupovat do prostor definovaných touto smlouvou, za účelem provedení kontroly stavu a zajištění požární ochrany v rozsahu stanoveném zákonem o PO a předpisy souvisejícími

3. Nájemce je povinen:

- a) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním
- b) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla
- c) v poslední den trvání nájmu předat pronajímateli prostory ve stavu, do jakého byly se souhlasem pronajímatele uvedeny a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o předání prostor bude sepsán protokol, který podepíší obě smluvní strany
- d) nájemce se zavazuje provozovat a udržovat najatý nebytový prostor v souladu s platnými právními a technickými předpisy z oboru pracovní a požární bezpečnosti, během činností provozovaných v těchto prostorách se bude nájemce řídit ustanovením § 5 popř. § 6 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění zákona č. 67/2001 Sb., a předpisy vydanými na jeho základě, a to v závislosti na klasifikaci požárního nebezpečí jím provozovaných činností podle § 4 cit. zákona o PO

e) při svařování plamenem, elektrickým obloukem, plazmou, elektrickým odporem, laserem, třením, dále při aluminotermickém svařování a používání elektrických pájedel a benzinových pájecích lamp je nájemce povinen respektovat ustanovení vyhlášky Ministerstva vnitra ČR č. 87/2000 Sb., během prací s hořlavými kapalinami popř. jinými hořlavými či jinak nebezpečnými látkami je nájemce povinen zajistit požární bezpečnost v souladu s platnými právními předpisy a normativními požadavky, uvedené podmínky jsou závazné pro všechny fyzické osoby, které jsou v pracovním či jiném právním poměru k nájemci a dále na ostatní fyzické osoby, které se s vědomím nájemce v jím najatých prostorách zdržují popř. zde na požadavek nájemce vykonávají pracovní činnosti

f) nesmí skladovat takové množství pevných hořlavých látek, které by svou velikostí, formou nebo podmínkami uložení podstatně zvyšovaly intenzitu a šíření případného požáru

g) nájemce smí užívat jím najaté nebytové prostory pouze za účelem stanoveným touto smlouvou, nájemce nesmí svévolně měnit účel a způsob užívání najatých prostor a provádět v něm dispoziční a stavební úpravy bez vědomí a souhlasu pronajímatele

h) v pronajatých nebytových prostorách zajišťovat péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu platných, obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností, zajišťuje kontrolu a dodržování podmínek pro bezpečnou a zdraví neohrožující práci ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb. zákoníku práce, vč. dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických obecně závazných předpisů pro činnost, které s užíváním nebytového prostoru souvisí

Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem :

- v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb. zákoníku práce

- pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci nájemce v prostoru pronajímatele, informuje o tom ředitele TH Kadaň, se kterým se dohodne na dalším postupu. Záznam o úraze sepisuje společně pronajímatel i nájemce, předkládat záznamy o pracovních úrazech nejpozději do pátého dne následujícího měsíce orgánům a organizacím uvedeným v NV č. 494 / 2001 Sb. je povinen nájemce

VI

Zánik nájmu

1. Nájem zaniká:

- a) zánikem prostor
- b) zánikem nájemce bez právního nástupce
- c) uplynutím výpovědní lhůty
- d) písemnou dohodou smluvních stran

VII

Poplatky z prodlení

1. V případě prodlení při placení částky dle článku IV odstavce 3. této smlouvy, v termínu dle článku IV odstavce 3. této smlouvy se smluvní strana porušující předmětné ustanovení nájemní smlouvy zavazuje zaplatit úrok z prodlení ve výši půl promile denně z dlužné částky až do úplné ho zaplacení.

VIII

Závěrečná ustanovení

1. V případě, že jedna ze smluvních stran nebude plnit své závazky pro ní z této smlouvy vyplývající, je druhá strana oprávněná plnění svých závazků pozastavit až do doby, než skončí prodlení strany

porušující své závazky. Plnění závazků se tak může domáhat pouze ta smluvní strana, která není v prodlení s plněním svých závazků.

2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník)

3. Změnu této smlouvy je možno provést pouze písemnou formou a to dodatkem ke smlouvě, jinak je změna neplatná.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech provedeních, každá ze smluvních stran obdrží po podpisu smlouvy dvě provedení.

5. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá jejich svobodné vůli a že nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu z nich. Na důkaz připojují ke smlouvě po jejím přečtení své podpisy.

V Kadani dne 1.10.2019

V Kadani dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Dušan Kučera
jednatel

Jindřich Domanja