

Smlouva o nájmu prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a n. a § 2302 a n. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito stranami:

1. ELKO, velkoobchod nápojů s.r.o.

IČ: 26366487, DIČ: CZ 26366487

se sídlem Libušínská 630/78, 326 00 Plzeň

obchodní společnost zapsaná v OR vedeném KS v Plzni, oddíl C, vložka 15695

Bankovní spojení: č. ú. 5406024929/5500 u RAIFFEISENBANK a.s.

Jednatel Mgr. Theodorem Lejskem MBA, jednatelem

na straně jedné a dále jen jako „*pronajímatel*“

a

2. THERMAL-F, a.s.

IČ: 25401726, DIČ: CZ25401726

I. P. Pavlova 2001/11

360 01, Karlovy Vary

Jednatel Vladimírem Novákem, předsedou představenstva a generálním ředitelem, na základě plné moci

na straně druhé a dále jen jako „*nájemce*“

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor, nacházejících se na adrese Tovární 242/12 v obci Nová Role (dále jen „*nebytové prostory*“).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje za dále stanovených podmínek přenechat nájemci k dočasnému užívání část nebytových prostor specifikovaných v čl. I této smlouvy o výměře 600 m² a nájemce tuto část nebytových prostor do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a platby za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním těchto prostor (dále jen „*Prostory*“).

III.

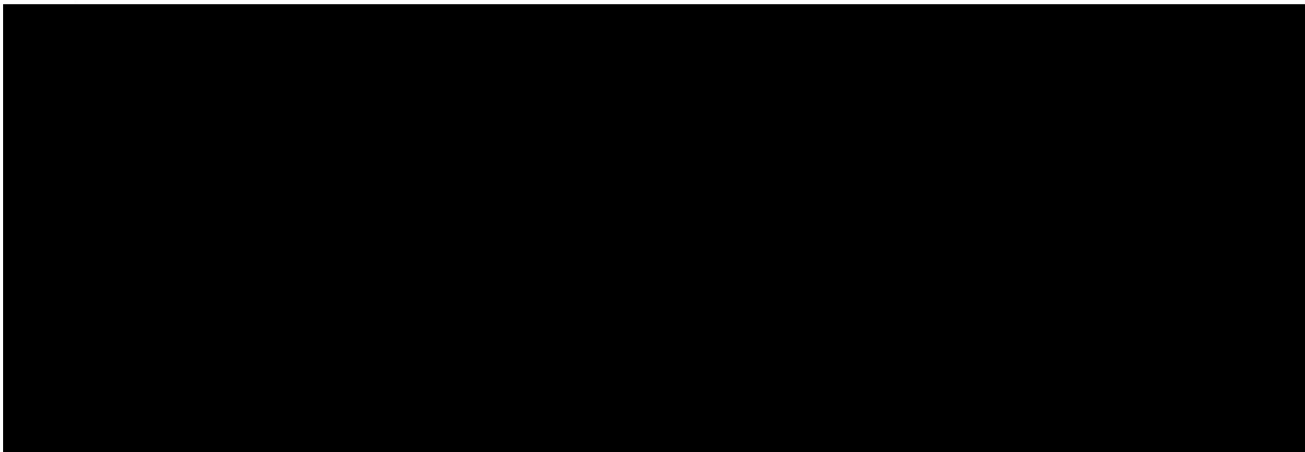
Účel nájmu

1. Smluvní strany sjednávají nájem Prostor za účelem skladování.

IV.

Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají nájem Prostor na dobu určitou, a to od 17. září 2020 s dobou platnosti 1 kalendářní rok, kdy nedojde-li k ukončení nájemního vztahu, prodlužuje se platnost smlouvy vždy o jeden kalendářní rok.



VI.

Podnájem

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat Prostory v souladu s touto smlouvou jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Nájemce se dále zavazuje řádně a včas platit sjednané nájemné a platby za Služby.
2. Společné (přístupové) prostory v budově, příjezdovou cestu k budově a nakládkovou rampu jsou nájemce, jeho zaměstnanci a zákazníci oprávněni užívat výhradně za účelem přístupu do Prostor a v souvislosti s činností nájemce vymezené v čl. III této smlouvy.
3. Nájemce je povinen zajistit dodržování podmínek stanovených v této smlouvě svými zaměstnanci, jakož i dalšími osobami, které do Prostor vstoupí v souvislosti s činností nájemce.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto oprav.
5. Nájemce je během trvání nájmu povinen strpět provedení oprav a údržby Prostor pronajímatelem. Nájemce má právo na slevu z nájemného po dobu trvání opravy nebo údržby Prostor jen, pokud je činnost nájemce v Prostorách prováděním oprav nebo údržby omezena významně.
6. Hrozí-li přímé nebezpečí vzniku újmy na Prostorách, jejich zařízení nebo věcech do nich vnesených a nesnese-li oprava, ke které by jinak byl povinen pronajímatel, odkladu, je nájemce povinen zamezit vzniku újmy a provést nezbytné opravy sám. Nájemce má v takovém případě právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Neuplatní-li nájemce nárok na náhradu nákladů spolu s jejich řádným vyúčtováním písemně u pronajímatele do 1 měsíce ode dne, kdy opravu provedl, nárok nájemce zaniká.

7. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem Prostor a neshledává na Prostorách žádných vad, které by bránily či omezovaly užívání Prostor k sjednanému účelu nájmu.
8. Nájemce je povinen provádět pravidelnou kontrolu stavu Prostor z hlediska prevence požárů a zavazuje se dodržovat příslušné technické normy, interní předpisy, opatření a pokyny pronajímatele mající vztah k požární ochraně, bezpečnosti práce a ekologii.
9. Nájemce je dále povinen zajišťovat požární ochranu ve smyslu ust. zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a rovněž ve smyslu příslušných prováděcích předpisů s tím, že bude plnit povinnosti vyplývající z dokumentace požární ochrany, jež tvoří Přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy.
10. Nájemce je povinen na své náklady likvidovat vlastní odpad v souladu s ust. zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Způsob likvidace odpadů je nájemce povinen doložit pronajímateli do 3 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel písemně požádá.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím telefonickém či písemném oznámení přístup do Prostor za účelem kontroly jejich stavu, provedení potřebné opravy nebo údržby, a to nejdéle do 2 pracovních dnů od takového oznámení.
12. Nájemce je povinen předat pronajímateli Prostory spolu s klíči a vším, co od pronajímatele podle této smlouvy k užívání prostor obdržel, a to nejpozději do poslední den nájmu. O předání Prostor smluvní strany sepíší protokol.
13. Nájemce je při skončení nájmu povinen odstranit označení své provozovny.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci Prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Pronajímatel je dále povinen zajistit nájemci po dobu trvání nájmu nerušené užívání Prostor.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Prostory svým nákladem ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání zabezpečením oprav, které přesahují hranice běžné údržby.
3. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí drobné opravy nepřesahující částku ve výši 5.000,- Kč (*slovy pět tisíc korun českých*).
4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím telefonickém či písemném oznámení provést kontrolu stavu Prostor, jejich opravu nebo údržbu.
5. Pronajímatel umožní nájemci označení provozovny obchodní firmou a kontaktními údaji nájemce na místě, které pro tento účel určí pronajímatel.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a zákazníkům umožnit přístup do Prostor přes společné (přístupové) prostory v budově. Pronajímatel se dále za účelem nakládky a vykládky zboží zavazuje umožnit nájemci přístup do areálu pronajímatele, ve kterém se Prostory nachází.

Ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu případné škody vzniklé porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i v případě, kdy škoda přesahuje výši smluvní pokuty.

IX.

Doručování

Veškeré písemnosti a oznámení, které mají být doručovány dle této smlouvy, jakož i požadavky či jakákoli jiná komunikace mezi smluvními stranami podle této smlouvy vyžadují písemnou formu, přičemž se má za to, že jakékoli takové sdělení je platné a účinné, je-li druhé smluvní straně předáno osobně nebo kurýrem anebo zasláno doporučeným dopisem s dodejkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy (či následně písemně oznámené) anebo prostřednictvím datové schránky. Každá taková písemnost je považována za doručenou ke dni předání, pokud byla doručena osobně nebo kurýrem nebo ke dni doručení poštou vyznačeném na dodejce, pokud byla zaslána doporučeným dopisem s dodejkou. Odepře-li adresát přijmout doručovanou písemnost, je den, kdy její přijetí adresát odepřel, dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení písemnosti doručované poštou (adresát neznámý, adresát nezastižen apod.) je dnem doručení 7. (sedmý) den od jejího předání k poštovní přepravě.

X.

Skončení nájmu

1. Nájem Prostor může skončit:

A. Dohodou smluvních stran.

B. Písemnou výpovědí:

- i.* kterékoliv smluvní strany bez udání důvodu. Výpovědní doba je 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
- ii.* nájemce i před uplynutím sjednané doby bez výpovědní doby v případě, že se Prostory stanou porušením povinnosti na straně pronajímatele trvale nezpůsobilé k sjednanému účelu užívání,
- iii.* nájemce i před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2308 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Výpovědní doba je 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
- iv.* pronajímatele i před uplynutím sjednané doby, z důvodů uvedených v ust. § 2309 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Výpovědní doba je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

2. Pokračuje-li nájemce v užívání Prostor po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby Prostory vyklidil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu jednoho roku. Výzva vyžaduje písemnou formu.

XI.

Nebezpečí škody, pojištění

1. Pronajímatel prohlašuje, že má sjednané živelní pojištění Prostor. Pojištění pronajímatele se však nevztahuje na věci ve vlastnictví nájemce do Prostor vnesené.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto sjednávají, že nájem podle této smlouvy nebude zapsán ve veřejném seznamu.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o jejím předmětu a nahrazuje veškerá případná předchozí ujednání smluvních stran.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá strana měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
4. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou (v podobě číslovaných dodatků) se souhlasem obou smluvních stran, přičemž podpisy obou smluvních stran musí být na téže listině. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 564 věta za středníkem zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají nadále platná a účinná. Smluvní strany se zavazují dohodou bezodkladně po takovémto případném zjištění nahradit neplatné ustanovení novým ustanovením platným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu neplatného ustanovení a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či neprospěch žádné strany na úkor či ve prospěch strany druhé. Strany se zavazují v takovém případě pozměnit i další, na dotčené ustanovení, navazující ujednání tak, aby nahrazeným ujednáním byly v celkovém plnění stran naplněny výše uvedené předpoklady.
6. Právní vztahy touto smlouvou neupravené nebo ze smlouvy nevyplývající se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí, souhlasí s ním, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, prosté všeho omylu a na důkaz svého souhlasu připojují své podpisy.
8. Tato smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden (1) stejnopis.
9. Pronajímatel bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Ke zveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv je povinen Nájemce. Smluvní strany označují za obchodní tajemství odst. č. V. uvádějící výši Nájemného.
10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím uzavřením.

V Plzni, dne 17. 9. 2020

V Kar. Varech, dne 17. 9. 2020

E
M
P

THERMAL-F, a.s.

Vladimír Novák, MBA, předseda
představenstva a generální ředitel
nájemce