

Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání

I. Smluvní strany

KANALIZACE A VODOVODY Starý Plzenec, a.s.

se sídlem Starý Plzenec, Smetanova 195, Sedlec, 332 02 Starý Plzenec
zastoupená předsedou představenstva Lukášem Karkošem
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 443

IČO: 61778079

DIČ: CZ61778079

dále jen pronajímatel

a

HECKL s.r.o.

se sídlem Přemyslova 153, 278 01 Kralupy nad Vltavou,
zastoupená jednatelem společnosti Ing. Pavlem Hecklem,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 41554

IČO: 62956833

DIČ: CZ62956833

dále jen nájemce

uzavírají na základě vzájemného souhlasu o všech níže uvedených ustanoveních, jež jsou v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména se zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších změn a doplňků tuto nájemní smlouvu.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – zastavěné plochy číslo parcelní 655 (sklad) a ostatní plochy číslo parcelní 309/2, zapsaných na LV č. 2557 u Katastrálního úřadu Plzeň-jih v Plzni pro obec Starý Plzenec a katastrální území Sedlec u Starého Plzence.
2. Pronajímatel dává na základě této smlouvy nájemci do užívání nebytové prostory skládající se z jedné kanceláře, kuchyňky a sociálního zařízení o celkové výměře 37 m² a dále 3 místnosti skladu o výměře 64,79 m², 44,33 m² a 66,15 m² a jedné plechové buňky o výměře 24 m² (t.j. celkem cca 199 m²). Všechny místnosti jsou zajištěny uzamykatelnými dveřmi. Nájemce přejímá podpisem této smlouvy místnosti uvedené v tomto článku smlouvy od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že místnosti jsou v řádném stavu schopném užívání k účelu dohodnutém v této smlouvě. Pronajímatel dále dává na základě této smlouvy nájemci do užívání manipulační plochu o výměře 2 278 m² v prostorách areálu skladu za účelem skladování materiálu.

III. Účel nájmu

Předmět nájmu bude užíván výlučně ke skladování materiálu a zboží v souladu s předmětem podnikání nájemce, t.j.: koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

Užívání předmětu nájmu pro jiný účel vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele.

IV. Doba nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba ve všedních dnech od 7.00 hodin do 17.00 hodin. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit před takovýmto vstupem do předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupu ze dvora do objektu venkovního skladu a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat tuto část předmětu nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby dle níže uvedených ustanovení.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen nakládat s nebytovými prostorami s péčí dobrého hospodáře a nese na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy nebytového prostoru do výše 8 000,- Kč.

Větší opravy je povinen hlásit pronajímateli a při tom činit taková opatření, aby nedošlo ke škodám na nemovitosti.

5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli poškození uskladněného materiálu nájemce a znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo najímatele.
7. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy.
8. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, které se týkají zejména ochrany životního prostředí, bezpečnostních opatření a požární ochrany. Při porušení těchto ustanovení přebírá nájemce veškerou zodpovědnost za vzniklé škody.
9. Nájemce je povinen dodržovat Místně provozně bezpečnostní předpis ze dne 1. června 2016, se kterým byl seznámen a který mu byl v kopii předán. Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků (bezpečnostní, požární, revizní technik, správce objektu).
10. Nájemce se zavazuje dodržovat jednotný systém třídění odpadů v areálu pronajímatele. Jedná se o následující druhy odpadů:
 - směsný komunální odpad,
 - papír,
 - plasty,
 - železo,
 - sklo.Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s umístěním jednotlivých shromažďovacích prostředků těchto odpadů. Nájemce dále prohlašuje, že bere na vědomí, že je zakázáno do shromažďovacích prostředků umísťovat jiný odpad, než pro který je konkrétní shromažďovací prostředek určen.
11. Pokud v souvislosti s činností nájemce vznikne i jiný odpad, má nájemce povinnost zbavit se takového odpadu v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech ve znění pozdějších předpisů.
12. Pokud nájemce bude při své činnosti používat látky v množství, které by mohlo ohrozit životní prostředí, musí s nimi zacházet tak, aby ke zmíněnému ohrožení nedošlo. Pro případ úniku látek, které mohou ohrozit životní prostředí je nájemce povinen mít připravené potřebné množství a druh zásahových prostředků.
13. Nájemce je povinen v závislosti na charakteru své činnosti a souvisejícím požárním nebezpečím případně doplnit na svůj náklad předmět nájmu odpovídajícím množstvím hasebních prostředků.
14. Při vzniklé havarijní situaci nebo při havarijním ohrožení je nájemce povinen postupovat podle stanovených pokynů pronajímatele a havarijní situaci či havarijní ohrožení ohlásit pronajímatelem pověřenému referentu BOZ a PO.

VII. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu této smlouvy stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího souhlasu pronajímatele, vyjma těch stavebních úprav, které byly ke dni uzavření této smlouvy nájemcem již v předmětu nájmu provedeny.
2. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, reklamní poutač a na dveřích reklamní nápisy a loga.
3. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení, vyjma stavebních úprav, které v budoucnu budou provedeny se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

VIII. Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

1. V souladu s ustanovením č. VIII. odst. 2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
2. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran takto:

kancelář vč. ostatních prostor (37 m ²)	100,- Kč/m ² za 1 kalendářní měsíc	3 700,- Kč
zpevněná plocha (2 278 m ²) v obj.skladu	14,- Kč/m ² za 1 kalendářní měsíc	31 892,- Kč
plocha vnitřního skladu (199 m ²)	50,- Kč/m ² za 1 kalendářní měsíc	9 950,- Kč

tj. měsíčně 45 542,- Kč bez DPH

Dle dohody smluvních stran bude k pronájmu nebytových prostor účtována daň z přidané hodnoty. K datu podpisu smlouvy činí aktuální platná sazba DPH v ČR na všechna výše uvedená plnění 21 %.

3. Nájemce bude platit pronajímateli měsíčně částku za služby související s užíváním předmětu nájmu nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vody, popelnice na směsný komunální odpad apod., s lhůtou splatnosti do 15 dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce. Tato částka bude stanovena dle skutečné spotřeby, ponížené o náklady na spotřebu elektrické energie ve skladu společnosti KANALIZACE A VODOVODY Starý Plzenec, a.s. měřené podružným elektroměrem. Faktury budou zasílány na e-mail fakturace@heckl.cz, v případě zaslání na jiný e-mail budou se považovat za informativní a nedoručené.
4. Splatnost nájemného:
Nájemné je splatné na základě faktury měsíčně vždy do 15 dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce formou bezhotovostní platby na účet pronajímatele č.ú. 6200361/0100, vedený u KB Plzeň nebo formou hotovostní platby v pokladně pronajímatele. Nájemné je zapláceno včas a řádně, je-li ve shora uvedeném termínu splatnosti připsáno ve prospěch účtu pronajímatele nebo složeno v pokladně pronajímatele.

5. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného a záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Výši smluvní pokuty považují účastníci za přiměřenou vzhledem k obtížím, které nastanou pronajímateli v důsledku neplacení nájemného. Smluvní pokuta je splatná na základě vyúčtování pronajímatele s dohodnutou lhůtou splatnosti do 14 dnů ode dne doručení.
6. Pronajímatel je oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit v případě, je-li nájemce v prodlení s úhradou nájmu o víc než 1 měsíc a nevyrovná-li dlužné nájemné resp. cenu služeb ani v náhradní lhůtě 14-ti dnů od doručení písemné upomínky pronajímatele nájemci. V tomto případě je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy odstoupení pronajímatele učiněné písemnou formou dojde nájemci.

IX. Pojištění

Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

X. Ukončení nájmu

1. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
2. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen do 10-ti pracovních dnů předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

XI. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy, jakož i všechna oznámení je nutno učinit v písemné formě.
2. Oba účastníci této smlouvy se zavazují, že do tří dnů oznámí druhému účastníku případnou změnu sídla či adresy.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, nečinného.

4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - č. 1 - Kopie výpisu nájemce z obchodního rejstříku
 - č. 2 – Kopie živnostenských oprávnění nájemce
 - č. 3 – Místní provozovně bezpečnostní přepis
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech shodné právní síly, z nichž po jednom potvrzeném vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem 15. června 2021.

Na důkaz vážnosti své vůle a souhlasu s obsahem připojují smluvní strany své podpisy. Smluvní strany svým podpisem rovněž stvrzují, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a vážně, a že nebyla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek.

Ve Starém Plzenci dne 14. června 2021

V Kralupech nad Vltavou dne