

S M L O U V A

o n á j m u n e b y t o v ý c h p r o s t o r

uzavřená níže uvedeného dne mezi:-----

- 1) městem Mělník, nám. Míru čp. 1, 276 01 Mělník
IČO 237 051
zastoupené Mgr. Zuzanou Liškovou, starostkou města Mělníka

jako pronajímatelem na straně jedné

a

- 2) společností Koncept FAST s.r.o.
se sídlem Ostrov nad Ohří, P.O.Box 76, Mořičovská 1210,
okres Karlovy Vary, PSČ 363 01
IČO 45 35 78 11
zastoupenou panem Michaelem Duškem, jednatelem společnosti
bankovní spojení: Investiční a obchodní banka Ostrov
č.ú. [REDACTED]

jako nájemcem na straně druhé.-----

I.

Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel je podle ustanovení § 3 zák.č.172/1991 Sb. ve znění zákona č.10/1993 Sb. vlastníkem domu čp. 2596 v Mělníku, Rohe-
lově ul.-----

- 2) Nájemce podniká na základě Výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl C, vložka 1906, ze dne 18.6.1999 pod č. 19776/99. Předmět podnikání: správa nemovitostí na základě honoráře nebo kontraktu, automatizované zpracování dat, montáž a opravy měřicí a regulační techniky.-----

- 3) Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci následující nebytové prostory: 4 místnosti a předsíň, umístěné v 1. patře budovy na konci společné chodby, orientované na JJZ.-----

a) provozní prostory o celkové ploše 64,60 m²

kancelář	o ploše	15,96 m ²
kancelář	o ploše	15,61 m ²
kancelář	o ploše	16,61 m ²
kancelář	o ploše	12,96 m ²
chodba	o ploše	3,46 m ²

b) současně s výše uvedenými prostorami dává pronajímatel nájemci současně s ostatními nájemci do užívání sociální zařízení.-----

II.

Skladba, výše a splatnost nájemného

1. Výše základního nájemného dle rozhodnutí městské rady města Mělníka ze dne 22.11. 1999 činí:

a) 400,--Kč ročně za 1 m² plochy provozních prostor.

2. Nájemce dále hradí zálohovou úhradu podléhající vyúčtování na základě skutečných celkových nákladů za:

a) podíl na úhradě dodávek tepla v pronajatých prostorech a pro společné potřeby ve výši 2.800,--Kč/měsíc, vyúčtování nákladů bude provedeno na základě smlouvy o rozúčtování nákladů na dodávku tepla dle IRTN.

3. Nájemce dále hradí úhrady podléhající vyúčtování na základě celkových skutečných nákladů za:

a) spotřebu el. energie ve společných prostorách a pro společné potřeby v poměru za 1 m² pronajaté plochy,

b) spotřebu el. energie v pronajatých prostorech podle instalovaného výkonu, po instalaci poměrových měřidel podle naměřených hodnot,

d) podíl na úhradách vodného a stočného podle počtu zaměstnaných osob.

4. Podíl na úhradě společných nákladů (úklid společných prostor a chodníků, správu, ochranu objektu, administrativní a komerčně právní služby, odvoz tuhého domovního odpadu) pokud je služba zajišťována pronajímatelem.-----

5. Propočet ročního nájemného:

1a) 64,60 m ²	sazba	400,-- Kč	platba	25.840,--Kč
C e l k e m				25.840,--Kč

6. Nájemné je splatné čtvrtletně, ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného převodním příkazem, do patnáctého dne prostředního měsíce za běžné čtvrtletí na účet pronajímatele u české spořitelny, pobočka Mělník, č.ú. 29022-0460004379/0800, variabilní symbol 910 0000 150, konstantní symbol 308. Přičemž za termín úhrady se pro účel této smlouvy považuje den připsání platby na účet pronajímatele.-----

7. Přesáhne-li úředně vyhlášený růst inflace / index spotřebitelských cen / v ČR za předchozí rok 5% včetně, zvyšuje se ve stejném poměru i základní nájemné za kalendářní rok po sledovaném roce následující, a to od 1. dne čtvrtletí, následujícího po úředním vyhlášení. Platnost inflační doložky nastává v roce 2001.-----

8. Dluží-li nájemce nájemné po ukončení smlouvy, je dlužné nájemné splatné do 20-ti kalendářních dnů ode dne ukončení platnosti smlouvy.-----

9. Výše úroků z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.-----

III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá všechny prostory a další věci ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy ke dni, dohodnutém se správcem objektu. O předání bude sepsán protokol, jehož obsahem bude seznam pronajatých prostor a příslušenství s případným uvedením vad, zabraňujících jejich využití podle smlouvy. Dodatkem ke smlouvě se stanoví, která ze smluvních stran vady odstraní, a která ponese s tím související náklady.-----
2. Pronajímatel na základě požadavku nájemce zajistí a uhradí potřebné opravy, které jsou nezbytné k zachování způsobilosti užívání pronajatých věcí, kromě oprav a údržby, které mají charakter obvyklého udržování. Za opravu a údržbu s charakterem obvyklého udržování se pro účely této smlouvy považuje jednotlivá oprava a údržba jedné věci s náklady nepřesahujícími 5.000,- Kč.--
3. Pronajímatel hradí zákonné i smluvní pojištění, daně a poplatky spojené s celým objektem.-----
4. Pronajímatel při zajišťování oprav podle odst. 2. a určování rozsahu a termínu jejich provedení bude respektovat provozní podmínky nájemce.-----
5. Pronajímatelem pověřené osoby mohou za přítomnosti nájemce provádět kdykoliv kontrolu stavu a využívání pronajatého majetku.
6. Pronajímatel je oprávněn vydat provozní směrnice, upravující další povinnosti nájemce, za účelem zajištění hygienických, bezpečnostních, ekologických a protipožárních předpisů.-----

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bude využívat pronajatý majetek v souladu se stavebním určením staveb a v souladu s předmětem podnikání, uvedeným ve smlouvě a k činnostem, které s ním bezprostředně souvisí.-----
2. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s jeho podnikáním a provozem v pronajatých prostorech.
3. Nájemce si smluvně zajišťuje a hradí dodávky el. energie. Stav elektroměru je uveden v protokolu o převzetí pronajatých prostor.
4. Změna v užívání pronajatých prostor, ostatních nemovitostí a movitých věcí i jejich úprava a přenechání do podnájmu třetí osobě podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.-----
5. Nájemce pronajatý majetek udržuje, zajišťuje a hradí opravy a údržbu s charakterem obvyklého udržování, zajišťuje v plném rozsahu dodržování hygienických, bezpečnostních, ekologických a protipožárních předpisů a je povinen se řídit provozními směrnici, které vydá pronajímatel podle čl. III. odst. 6.-----
6. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli potřebu oprav těch vad, o nichž lze předpokládat, že nejde o opravy a údržbu s charakterem obvyklého udržování. Při provádění oprav poskytne nájemce potřebnou součinnost.-----
7. Nájemce poskytne potřebnou součinnost pronajímateli resp. jím pověřeným osobám při kontrole stavu a využívání majetku a při jeho inventarizaci.-----
8. Dojde-li k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele viz čl.V,odst.3 této smlouvy, je nájemce povinen k uvedenému termínu pronajaté prostory předat správci objektu.-----

V.

Doba trvání smlouvy a její ukončení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a je účinná od 1.12. 1999 .-----
2. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.-----
3. Pronajímatel a nájemce mohou smlouvu písemně vypovědět s šesti-měsíční výpovědní lhůtou. Vyskytnou-li se důvody uvedené v § 9 odst. 2 a 3 zák. č.116/90 Sb., odstoupí pronajímatel od smlouvy k 1. dni následujícího měsíce.-----

4. Při ukončení smlouvy bude v termínu určeném správcem objektu sepsán protokol o převzetí pronajatých prostor obsahující seznam pronajatého příslušenství s případným uvedením vad. Nájemce hraří náklady na opravu vad, které vznikly za dobu pronájmu v důsledku zanedbání jeho povinností. Obdobně se postupuje, bude-li některá z pronajatých věcí chybět.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti obou smluvních stran ve smlouvě neuvedená se řídí ustanoveními obchodního zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů na ně navazujících.
2. Pronajímatel ani nájemce se nemohou v budoucnu dovolávat jakýchkoliv ústních dohod a veškeré změny i doplňky k této smlouvě je možné sjednat jen písemnými dodatky k této smlouvě podepsanými všemi účastníky smlouvy.
3. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce, jedno pronajímatel, jedno vyhotovení bude uloženo u odboru místního hospodářství MěÚ Mělník a jedno u finančního odboru MěÚ Mělník.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, srozumitelně a nikoliv v tísni. Autentičnost smlouvy potvrzují svými podpisy.

V Mělníku dne 29. 11. 1999

Za pronajímatele :

Nájemce:

Mgr. Zuzana Lišková
starostka města



p. Michael Dušek
jednatel společnosti

KOMPAZI FAST s.r.o.
IČO: 45357811 DIČO: 129-45357811
Mofiřovská 1210
363 01 OSTROV



[4]