

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění (dále jen „Smlouva“) mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

1. OKD, a.s.

se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, PSČ 728 30
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2900
IČ : 26863154 (83)
DIČ: CZ26863154

Zastoupena: na základě plné moci ze dne 11.9.2006 [redacted] ředitelem, Důl ČSM

Týká se vnitřní organizační složky nezapsané v obchodním rejstříku:

Důl ČSM, se sídlem: Stonava, č.p. 1077, PSČ 735 34

osoby oprávněné jednat ve věci:

[redacted], vedoucí odboru financování

bankovní spojení: [redacted], pobočka [redacted]
číslo účtu: [redacted]
tel.: 596 452 125 fax: [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. [redacted]

se sídlem [redacted]
zapsána v obchodním rejstříku [redacted]
IČ : [redacted]
DIČ: [redacted]
Jednající: [redacted] předseda představenstva

Bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále též označováni jako „smluvní strany“)

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v nemovitostech ve vlastnictví pronajímatele, které jsou specifikovány v příloze č. 1 k této Smlouvě (dále jen „předmět nájmu“) označené jako „Specifikace předmětu nájmu“ obsahující zejména určení budov, ve kterých se předmět nájmu nachází, pronajatou podlahovou plochu a situační plánec (nákres).
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za podmínek stanovených právními předpisy a touto Smlouvou.

II. Účel a doba nájmu

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem podnikání v podobě zajišťování služeb lampoven pro pronajímatele.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro tento účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Před účinností nájemního vztahu byl předmět nájmu využíván pronajímatelem k provozu lampoven.
3. Předmět podnikání, který bude nájemce provozovat v pronajatém předmětu nájmu, je „pronájem movitostí a nemovitostí včetně služeb“.
4. Doba nájmu se sjednává s účinností od **1. 9. 2007 na dobu neurčitou** s možností oboustranné výpovědi bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Výše nájemného byla smluvními stranami dohodnuta jakožto smluvní. Výpočet nájemného a jeho roční a měsíční výše bez DPH je uvedena v příloze č. 2 k této Smlouvě označené jako „**Výpočet nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu**“. Smluvní strany se dohodly, že k nájemnému a plněním poskytovaným v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude účtována daň z přidané hodnoty dle aktuální zákonné sazby.
2. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to za dodávky elektrické energie, dodávky tepla, vodné a stočné a za odvoz komunálních odpadů. Cena za dodávky elektrické energie bude účtována a hrazena podle skutečných odběrů zjištěných samostatným měřicím zařízením, které je povinen na své náklady instalovat pronajímatel, a dle jednotkových cen účtovaných pronajímateli dodavatelem elektrické energie. Cena za dodávky tepla, vodné a stočné a odvoz odpadů je uvedena v příloze č. 2 k této Smlouvě.
3. V případě změny cen placených pronajímatelem dodavatelům plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu provedou smluvní strany tomu odpovídající změnu přílohy č. 2 k této Smlouvě.
4. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem účtovány měsíčně fakturou vystavenou nejdříve prvního dne v měsíci za předchozí kalendářní měsíc se splatností do 45 dnů od vystavení faktury. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu podle zákona o dani z přidané hodnoty. Pronajímatel se zavazuje na všech fakturách uvádět číslo této Smlouvy.
5. Pohledávky vzniklé z této Smlouvy není možno postoupit jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany s postoupením. Postoupení pohledávky bez písemného souhlasu druhé smluvní strany je neplatné.
6. Pohledávky vzniklé z této Smlouvy není možno zastavit bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Za porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10% nominální výše zastavené pohledávky.
7. Pro případ prodlení s placením je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

8. Započtení vzájemných pohledávek vyplývajících z této Smlouvy je možné pouze písemnou dohodou smluvních stran.

IV. Závazky Smluvních stran

Pronajímatel se zavazuje:

1. Odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit dojezd a přístup do pronajatých prostor (včetně dojezdu výtahem) nepřetržitě po dobu nájmu nájemci, jeho zaměstnancům a obchodním partnerům.
2. Spolupracovat s nájemcem při zjišťování škod vzniklých na majetku nájemce.
3. Zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Obsahem těchto povinností je zejména zajištění dodávek elektrické energie, tepla a vody a odvodu vody použité.
4. Zajišťovat odvoz komunálních odpadů.

Nájemce se zavazuje:

1. Nepronajímat předmět nájmu dalším osobám a neumožnit třetím osobám jakoukoli činnost v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele.
2. Řádně zabezpečovat a po odchodu zaměstnanců nájemce uzamykat pronajaté prostory včetně zapnutí bezpečnostních systémů.
3. Předat pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od pronajatých prostor – tyto budou použity pronajímatelem pouze v případě hrozící škody na majetku pronajímatele nebo nájemce. Nájemce bude o jejich použití vyrozuměn bez zbytečných průtahů.
4. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele.
5. Užívat předmět nájmu pouze ke smluveným účelům.
6. Hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu (drobné stavební a elektro opravy, výměna světelných zdrojů, provádění předepsané údržby apod.) do výše 10 000 Kč ročně. Nájemce se současně zavazuje k povinnosti bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec 10 000 Kč, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
7. Dodržovat při své činnosti v pronajatých prostorách obecně závazné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy včetně předpisů státní báňské správy. Bližší podrobnosti týkající se požární ochrany jsou uvedeny v Příloze č. 3 k této Smlouvě označené jako „Povinnosti vyplývající z předpisů upravujících protipožární ochranu“.
8. Umožnit oprávněným zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování povinností dohodnutých v této Smlouvě.
9. Po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k opotřebení přiměřenému době nájmu.

10. Hradit škody na předmětu nájmu či na jiném majetku pronajímatele prokazatelně způsobené zaměstnanci nájemce či jeho obchodními partnery.
11. Malování pronajatých místnosti a nebytových prostor a drobné opravy nátěrů, jednorázově do 10 tis. Kč, hradí nájemce.
12. Zabezpečit na vlastní náklady úklid pronajatých prostor.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je oprávněn opatřit stavbu, ve které se nachází předmět nájmu, přiměřeným označením provozovny v souladu s obecně závaznými právními předpisy ukládajícími podnikateli provozovnu označit.
2. Smluvní strany se zavazují v případě změn obecně závazných právních předpisů (zejména cenových a daňových), jakož i nákladů na dodávky služeb spojených s nájmem, neprodleně projednat na návrh kteréhokoliv účastníka této Smlouvy potřebnou aktualizaci smluvních ujednání.
3. Není-li v této Smlouvě stanovenou jinak, řídí se právní vztah založený touto Smlouvou zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.
4. Tato Smlouva je sepsána a podepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato Smlouva je sepsána podle svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran a je smluvním stranám jasná a srozumitelná. Smlouvu je možno měnit pouze v písemné formě. Dále je možno smluvní ujednání měnit sjednáním nových příloh č. 1 až 3.
6. Přílohy č. 1 až 3 k této Smlouvě jsou nedílnou součástí smluvních ujednání. Při sjednání nových příloh, kterými lze dle předchozího odstavce Smlouvy měnit smluvní ujednání, musí být nové přílohy datovány, podepsány smluvními stranami a musí v nich být uvedena jejich účinnost.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 - Výpočet nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

Příloha č. 3 - Povinnosti vyplývající z předpisů upravujících protipožární ochranu

V Stonavě, dne: 24. 8. 2007

V Ostravě, dne: 20. 8. 2007

OKD, a.s.

ředitel VOJ Důl ČSM
na základě plné moci ze dne 11. 9. 2006

předseda představenstva

SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory označované jako:
 - Lampovna závod ČSM SEVER
 - Lampovna závod ČSM JIH;
2. Lampovna závod ČSM SEVER se nachází v [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. Lampovna závod ČSM JIH se nachází v [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
4. Celková výměra všech pronajatých nebytových prostor činí 1 031,90 m².
5. Výměra nebytových prostor
-viz situační plán

Lampovna závod ČSM JIH

Nebytový prostor č. 301	-lampovna	[REDACTED]
č. 303	-svačárna	[REDACTED]
č. 304	-místnost pro počítač	[REDACTED]
č. 305	-příruční sklad	[REDACTED]
č. 306	-sklad chemikálií	[REDACTED]
č. 307	-cechovna	[REDACTED]
č. 308	-dílna oprav lamp	[REDACTED] ²
č. 309	-maskovna	[REDACTED]
č. 310	-praní respirátorů	[REDACTED]
č. 311	-výdejna respirátorů	[REDACTED]
č. 312	-interferometry	[REDACTED]
č. 313	-optik,kancelář	[REDACTED]
č. 314	-šatna+WC muži	[REDACTED]
č. 315	-šatna+WC ženy	[REDACTED]
č. 316	-příruční sklad masek	[REDACTED]

Celkem: [REDACTED]

Lampovna závod ČSM SEVER

- Nebytový prostor č. 307 -lampovna
č. 308 -maskovna
č. 309 -chodba na lampovnu
č. 310 -opravna důlních svítidel
č. 311 -destilační místnost
č. 312 -svačárna
č. 313 -opravna optiky
č. 314 -kancelář
č. 315 -předsíň kanceláře
č. 316 -sklad chemikálií
č. 318 -sklad náhradních dílů
č. 319 -WC muži
č. 320 -sprcha muži
č. 321 -sprcha ženy
č. 322 -WC ženy
č. 325 -respirátory sklad
č. 328 -šatna ženy
č. 329 -šatna muži
č. 331 -cechovna

Celkem:

Lampovna závod ČSM JIH-situační plán nebytových prostor

<p>312 Interferometry</p>	<p>301 Lampovna</p>											
<p>313 Optik</p>	<p>311 Respir.</p>	<p>310 Praní respir.</p>	<p>309 Maskovna</p>	<p>308 Dílna oprav lamp</p>	<p>307 Cechovna</p>	<p>306 Sklad chemik.</p>	<p>305 Sklad</p>	<p>304 PC</p>	<p>303 Svač.</p>	<p>314 WC M šatna</p>	<p>316</p>	<p>315 WC Ž šatna</p>

Lampovna závod ČSM SEVER-situační plán nebytových prostor

307 lampovna	309 chodba na lampovnu							315 chodba	šatna muži 329	319 WC	šatna ženy 328
	316 sklad chemik ál.		318 skl. náh. dílů							320 sprcha	
							321 sprcha				
308 masko vna	331 cehov na	310 opravna d. sv.	311 destil. místnost	312 svačínár.	313 opravna optiky	314 kancelář			322 WC		
										respirátory sklad 325	

6. Celková výměra všech pronajatých prostor činí 1 031,90 m²

**VÝPOČET NÁJEMNÉHO A ÚHRAD ZA PLNĚNÍ
POSKYTOVANÁ V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Výpočet nájemného

1.1. Výše nájemného pro následující nebytové prostory činí:

Označení nebytového prostoru	Plocha	Nájemné za 1 m ² /rok	Výše nájemného za rok	Výše nájemného za měsíc
Lampovna závod ČSM Sever	████████	████████	82 445,98 Kč	6 870,50 Kč
Lampovna závod ČSM Jih	████████	████████	80 594,22 Kč	6 716,19 Kč
Celkem	1 031,90 m²		163 040,20 Kč	13 586,69 Kč

2. Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

2.1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu činí pro **Lampovnu závod ČSM Sever**

Označení služby	Výše ceny za rok	Výše ceny za měsíc
Dodávky tepla	████████	████████
Vodné a stočné	████████	████████
Odvoz komunálního odpadu	████████	████████
Telefonní linky	████████	████████
Celkem	94 059,81 Kč	7 838,32 Kč

2.2. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu činí pro **Lampovnu závod ČSM Jih**

Označení služby	Výše ceny za rok	Výše ceny za měsíc
Dodávky tepla	████████	████████
Vodné a stočné	████████	████████
Odvoz komunálního odpadu	████████	████████
Telefonní linky	████████	████████
Celkem	85 793,81 Kč	7 149,48 Kč

2.3. Souhrnná výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (mimo el. energie) činí pro **Lampovnu závod ČSM Sever** podle bodu 2.1. a **Lampovnu závod ČSM Jih** podle bodu 2.2. celkem **179 853,62 - Kč za rok, tedy 14 987,80 Kč za měsíc.**

2.4. Cena za dodávky elektrické energie bude účtována a hrazena podle skutečných odběrů zjištěných samostatným měřicím zařízením, které je povinen na své náklady instalovat pronajímatel, a dle jednotkových cen účtovaných pronajímateli dodavatelem elektrické energie.

**POVINNOSTI
VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘEDPISŮ UPRAVUJÍCÍCH PROTIPOŽÁRNÍ OCHRANU**

Lampovna závod ČSM

Za požární ochranu, požární zabezpečení lampovny, technologií a zařízení odpovídá nájemce, který je provozovatelem lampovny - tato povinnost provozovateli činnosti vyplývá z § 2 zákona č. 133/1985 Sb., ve znění platných předpisů. Nájemce je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., ve znění platných předpisů a vyhl. č. 246/2001 Sb.

Za požární ochranu u nájemce v pronajatých prostorech odpovídá statutární zástupce nájemce nebo jim písemně pověřená osoba.

Pronajímáný objekt byl zkolaudován jako lampovna

- Lampovna závod Sever (dále jen Lampovna S) – rok výstavby 1964
 - Lampovna závod Jih (dále jen Lampovna J) – rok výstavby 1969
- a k tomuto účelu je i pronajat. Doklad o kolaudaci se nedochoval.

Před jakoukoliv změnou užívání je nájemce povinen vyžádat si souhlas pronajímatele a následně dotčených orgánů státní správy.

Podle § 4 zákona č. 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů jsou všechny činnosti provozované v pronajatých prostorách začleněny dle § 4 do následujících kategorií:

Začlenění podle jednotlivých činností:

Prostor - místnost	Činnost podle §4 zák. 133/85 Sb.	Protokol o zatřídění ze dne
Lampovna S + J	Bez zvýšeného požárního nebezpečí	Směrnice č.1/2006 ředitele ze dne 23.12.2005

Pronajaté prostory jsou vybaveny následujícími požárně bezpečnostními zařízeními:

Požárně bezpečnostní zařízení:

Prostor - místnost	Používané požárně bezpečnostní zařízení podle § 2 odst. 4 vyhlášky 246/2001 Sb.	Výrobce	Návod k používání ze dne
Lampovna S + J	Nouzové osvětlení	Nezjištěn	Nedochoval se

Počty hasicích přístrojů jsou stanoveny následovně:

Počty hasicích přístrojů

Prostor - místnost	Počet hasicích přístrojů	Stanovení provedeno na základě
Lamp. S + interfer	3	vyhlášky č. 246/2001 Sb
Lamp. J + interfer	5	vyhlášky č. 246/2001 Sb

Nájemce vybaví prostory svými přenosnými hasicími přístroji a zajistí jejich pravidelnou kontrolu.

Rozmístění požárních hydrantů je následovné:

Prostor - místnost	Požární hydrant typ	Přesnější umístění
Lampovna S	„D“	Chodba, schodiště u interferometrů
Lampovna J	„C“	U výdejnů interferometrů, schodiště mezipatro