Smlouva

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

dle ust. § 2302 – 2315 a § 2201 a násl. Zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

**č. NS170023**

**W8 s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 31117

se sídlem: Chopinova 576/1, 702 00 Ostrava - Přívoz

IČ: 278 39 117, DIČ: CZ278 39 117

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupená jednatelem Jozefem Valentou

jako pronajímatel

a

**Kulturní a společenské středisko“Střelnice“**

se sídlem Střelniční 256/1, Český Těšín 737 01

IČ: 004 17 556

zastoupena jednatelem Ing. Sabinou Stiller

# uzavírají tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**I.**

Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 15.8.2017 výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1858/2, 1863/1, 1863/4, 1863/5, 1874/1, 1863/7, 2968/4, 2968/5 dále budovy č.p.851 stojící na parcele č. 1869 a budov bez č.p. stojících na parcelách číslo: 1863/2, 1863/10, 1870/1, 1871, 1874/3, 1874/4, 2973/3, 1874/2 včetně jejich součástí a příslušenství, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná na Listu vlastnictví č.1051 pro katastrální území 623164 Český Těšín ( dále jen „předmětné nemovitosti“ )

**II.**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu **prostory** sloužící k podnikání (dále též prostor) nacházející se ve výše uvedené nemovitosti č.p. 851 a na parcele 1870/1, a to:

1.1. skladovací prostory 157,64 m2

Přesné umístění prostorů je vyznačeno barevně v situačním plánku, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

1. Nájemce je oprávněn prostor užívat v souladu se svým živnostenským oprávněním a ke všem činnostem, které sjednaný účel užívání podporují nebo s ním souvisejí.
2. Nájemce se zavazuje výše uvedený prostor převzít do nájmu a užívat je v souladu s účelem, ke kterému se touto smlouvou pronajímají s péčí řádného hospodáře a též při zachování povinností vyplývajících z příslušných právních předpisů.

**III.**

1. Nájem a zároveň platnost této nájemní smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, a to s účinností od **01.01.2019**
2. Nájemní vztah je možno zrušit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. Výpověď, pokud v této smlouvě není dále ujednáno jinak, je tříměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi.

**IV.**

1. Nájemné se stanovuje dohodou ve výši **9.000 Kč měsíčně** za pronajaté prostory. K ceně nájmu bude připočteno DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy. Podrobný rozpis nájmu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemné za výše uvedené pronajaté nebytové prostory je splatné vždy do 15. dne daného měsíce, na základě faktury vystavené pronajímatelem, převodem na výše uvedený účet pronajímatele nebo složením hotovosti do pokladny pronajímatele.
3. Nájemné neobsahuje úhradu za služby s nájemním vztahem související. Úhrada služeb ve stanovené skutečné nebo zálohové výši je splatná společně s nájemným.
4. Nájemce je povinen dále hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem a to především za spotřebu elektrické energie, vody, tepla, prováděný úklid a správu, a to ve spotřebované výši, na základě faktur vystavených pronajímatelem. Případně v zálohové výši, dohodnuté mezi odběratelem a dodavatelem a takto uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nový rozpis služeb upravený v závislosti na růstu cen dodavatelů bude dle dohody smluvních stran automaticky předkládán pronajímatelem vždy nejpozději k datu 1.4. příslušného kalendářního roku.
5. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje zaplatit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši 0,- Kč. Účelem peněžité jistoty je složení jistiny pro budoucí pohledávky vzniklé z nájemního poměru, to je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatého prostoru či jeho zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení poskytovaného pronajímatelem v objektu nájmu včetně pohledávek za nezaplacené nájemné či služby.
6. Pro případ čerpání peněžité jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům v průběhu trvání nájemního poměru se nájemce zavazuje nejpozději do 1 měsíce od sdělení pronajímatele nájemci, že čerpal peněžitou jistotu, složit pronajímateli příslušnou finanční částku, a to do výše původní peněžité jistoty uvedené v této smlouvě. Nedodržení závazku bude považováno za užívání prostoru v rozporu se smluvními závazky vyplývající se smlouvy o nájmu. Může tedy být důvodem k výpovědi nájmu nájemci.
7. Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši peněžité jistoty a písemnou formou potvrdit nájemci úhradu pohledávek z této kauce. Pronajímatel je oprávněn s prostředky složenými jako peněžitá jistota nakládat jako se svými finančními prostředky za účelem jejich použití pro opravy, údržbu a další činností spojené se správou nemovitosti, kterou má ve svém majetku.

**V.**

1. Za okamžik zaplacení nájemného, jakož i služeb se považuje datum připsání platby na účet pronajímatele nebo datum složení hotovosti do pokladny pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly na automatickém jednostranném zvyšování nájemného v souvislosti s inflací tak, že každoročně počínaje od 1.4.2019 se nájemné zvyšuje o výši inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.

**VI.**

1. Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že v případě nezaplacení nájemného řádně a včas nebo nezaplacení zálohy na služby související s nájemním vztahem řádně a včas, v termínu splatnosti dle článku IV této nájemní smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce nezaplatí nájemné, nebo úhradu zálohy na poskytované služby do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, ve kterém byl povinen uhradit nájemné a zálohu na služby, pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Nájem skončí uplynutím výpovědní lhůty, přičemž smluvní strany si pro tento případ dohodly, že výpovědní lhůta činí 10 dní a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím nejsou dotčena ostatní práva a nároky pronajímatele vůči nájemci vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména nárok na náhradu škody, právo na úhradu nájemného, právo na úhradu za poskytnuté služby, zákonných úroků z prodlení a sjednané smluvní pokuty.

**VII.**

1. Nájemce byl seznámen s technickým stavem pronajatých prostor. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pronajímatele, týkající se provozu a správy domu, popřípadě jeho zástupce, a bude na své náklady pronajaté prostory udržovat a dále dbát na zdravé a čisté prostředí.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat předpisy protipožární ochrany, hygienické předpisy a ostatní bezpečnostní předpisy platné pro prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Ve vnitřních prostorách nemovitosti nájemce bude dodržovat zákaz kouření.
3. Nájemce se zavazuje provozovat zařízení, které je v jeho vlastnictví a tvoří vybavení pronajatých prostor (elektrické stroje, elektrické spotřebiče, tlaková zařízení, zdvihací zařízení, hasicí přístroje) v souladu s příslušnými platnými předpisy a na své náklady zajišťovat předepsané revize a kontroly tohoto zařízení.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit provedení pravidelných revizí, kontrol a údržby rozvodů a zařízení tvořících součást pronajímaných a společných prostor. Jedná se o elektrická a plynová zařízení, hromosvody, hydranty, spalinové cesty a hasicí přístroje (ve společných prostorách). Pravidelné revize, kontroly a údržbu zajišťuje na své náklady (mimo „běžnou údržbu“ – viz IX.5)
5. V prostorách, kde provozuje činnost více právnických osob nebo podnikajících fyzických osob, plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně, pronajímatel těchto prostor.

**VIII.**

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**IX.**

1. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy a změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn k mechanickému zásahu do oken a dveří.

1. Nájemce je povinen zajistit větrání a odvlhčení vzduchu v prostorách předmětu nájmu tak, aby z důvodu nadměrné vlhkosti nedošlo k poškození struktury vnitřních omítek, dveří apod. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti v plném rozsahu odpovídá nájemce.
2. Umístění firemního názvu nájemce, popř. reklamy je nájemce oprávněn provést jen dle přesných pokynů pronajímatele a v přiměřeném rozsahu ve smyslu ust. § 2305 OZ.
3. Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor v každém jednotlivém případě nese nájemce ze svého, bez nároku na vrácení či proplacení vynaložených finančních prostředků. Do běžné údržby a drobných oprav je zahrnuto např. malování, opravy omítek, čištění podlah, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů, opravy vodovodních baterií, sprchových hadic, vodovodních výtoků, opravy kování a klik, výměny zámků, opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, výměny zdrojů světla apod.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav nad rámec běžné údržby v pronajatých prostorách a umožnit jejich provedení. Za škody vzniklé nesplněním této oznamovací povinnosti v plném rozsahu odpovídá nájemce.
5. Nájemce je povinen strpět provádění oprav a rekonstrukcí v nebytových prostorách, které bude provádět pronajímatel na své náklady a dále je povinen umožnit pronajímateli přístup do těchto prostor za účelem jejich provedení.

**X.**

1. Za škody vzniklé provozem nájemce z titulu nedodržování platných právních předpisů, zejména požárních a bezpečnostních předpisů, pokynů pronajímatele, případně i za škody vzniklé z titulu oprav prováděných nájemcem, které utrpí pronajímatel, osoby užívající dům uvedený v čl. I. této smlouvy, jakož i třetí osoby, nese plnou odpovědnost nájemce.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci odcizením, ztrátou věcí nájemce a provozem pronajatých prostor.

**XI.**

1. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele prostory v přítomnosti nájemce zpřístupnit pronajímateli, příp. jeho zástupci či zástupcům za účelem provedení kontroly pronajatých prostor.

**XII.**

1. Při skončení platnosti této nájemní smlouvy je nájemce povinen předat poslední den nájmu předmětné nebytové prostory ve stavu, kromě úprav provedených po dohodě s pronajímatelem, v jakém je převzal od pronajímatele a s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Veškeré závady musí být odborně opraveny, prostory a plochy musí být vyklizeny a vyčištěny.
2. Nájemce je povinen odevzdat v poslední den nájmu veškeré klíče od budovy a prostor.
3. V případě, že by došlo k ukončení nájmu před ukončením platnosti této smlouvy vinou nájemce, nemá nájemce nárok na vrácení již zaplaceného nájemného.

**XIII.**

1. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se tato smlouva a blíže touto smlouvou neupravená práva a povinnosti výše uvedenými ustanoveními občanského zákoníku, s tím, že smluvní strany se tímto výslovně dohodly na vyloučení užití ustanovení § 2315 OZ.
2. Doručením se pro účely této smlouvy, dle dohody smluvních stran, rozumí i odmítnutí převzetí písemností či nevyzvednutí písemnosti v úložní lhůtě na poště v místě sídla/podnikání (či trv. bydliště) smluvní strany. Veškeré písemnosti se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud není dodatkem sjednáno jinak, či pokud není smluvní stranou písemně oznámena nová adresa.

**XIV.**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze  písemně a formou dodatků.
2. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy přecházejí na právního nástupce pronajímatele.

**XV.**

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé, svobodné a shodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy podpisy svých oprávněných zástupců.

V Ostravě dne 04.12.2018 V Českém Těšíně dne 04.12.2018

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

pronajímatel nájemce

Jozef Valenta – jednatel Sabina Stiller

za W8 s.r.o. za Kulturní a společenské

středisko “Střelnice“

PŘÍLOHA č. 1

Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. NS170023

# Poplatky za nájemné a služby spojené s nájmem pro rok 2019:

**Měsíční platby za nájemné:**

## 

m2 Cena za 1 m2rok Roční nájemné Měsíční nájemné

#### skladovací prostory 157,64m2 685,11 Kč 108 000 Kč 9.000 Kč

DPH 21% 1.890 Kč

#### Platby za služby s nájmem související

**Fakturace spotřebovaných služeb:**

Vodné**,** stočné a srážková voda (DPH snížená sazba) - hrazeno dle skutečné spotřeby na základě vystavených faktur

Odvoz TKO – správní budova (DPH 21%) - hrazeno dle skutečné spotřeby na základě vystavených faktur

Elektrická energie (DPH základní sazba) - hrazeno dle skutečné spotřeby na základě vystavených faktur

#### 

Souhrn plateb

Celkem měsíční platba za nájemné vč. DPH 10.890,00 Kč

CELKEM ZA MĚSÍC 10.890,00 Kč

Nový rozpis nájemného a paušálu za služby na následující roky bude předkládán zpravidla k 1.4. příslušného roku s  přihlédnutím na roční míru inflace a s ohledem na nárůst cen služeb.

Tento předpis platí od 01.06.2018

V Ostravě dne 04.12.2018 04.12.2018

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

pronajímatel nájemce

Jozef Valenta – jednatel Sabina Stiller

za W8 s.r.o. za Kulturní a společenské

středisko “Střelnice“