

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI – PROSTOR SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

kterou uzavřely následující smluvní strany:

1. Statutární město Havířov

IČ: 00297488, DIČ: CZ00297488

se sídlem Svornosti 86/2, 736 01 Havířov – Město

zastoupené na základě plné moci společností:

Městská realitní agentura, s.r.o.

IČ: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, 736 01 Havířov - Město

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 8631

zastoupena: [REDAKCE], vedoucí provozního oddělení

dále též jako pronajímatel

2. MATOSA PROFISTAV s.r.o.

IČ: 05510775, DIČ: CZ05510775

se sídlem Palackého 689/2, Město, 736 01 Havířov

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 67847

zastoupena: Martin Tomašík, jednatel

dále též jako nájemce

I. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 2105/308 a pozemku parc. č. 2105/309 v katastrálním území Šumbark, jehož součástí je stavba č.p. 425 v obci Havířov, část obce Šumbark. Adresa budovy je Nákupní 425/3, Šumbark, 73601 Havířov.
2. Nemovitosti specifikované v bodě 1. tohoto článku spravuje na základě Mandátní smlouvy č. 612/OPS/07 ze dne 3. září 2007 společnost Městská realitní agentura, s.r.o. (dále též správce).
3. V budově specifikované v bodě 1. tohoto článku je v jejím suterénu její část, a to prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 47,99 m² (dále pro účely této smlouvy také jen předmětný prostor) a součástí pozemku parc. č. 2105/308 specifikovaného v bodě 1. tohoto článku je přístupový chodník o výměře 5 m² (dále pro účely této smlouvy také jen přístupový chodník). Umístění předmětného prostoru a přístupového chodníku je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy. Neplyne-li z povahy věci nebo příslušného ustanovení této smlouvy jinak, platí to, co je dále v této smlouvě uvedeno o předmětném prostoru, také pro přístupový chodník.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor vč. přístupového chodníku do nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

2. Nájem předmětného prostoru se sjednává jako nájem prostoru sloužícího k podnikání jako **skladu náradí a materiálů**. Smluvní strany se výslovně dohodly, že účel nájmu lze změnit pouze na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.

III. Ujednání o odevzdání předmětného prostoru

1. Pronajímatel odevzdá nájemci předmětný prostor dne 1.4.2017.
2. V rámci odevzdání předmětného prostoru pronajímatel předá nájemci klíče vztahující se k předmětnému prostoru.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětného prostoru se seznámil před uzavřením této smlouvy, jeho stav považuje za způsobilý k účelu užívání sjednanému touto smlouvou, a k jeho stavu nemá při uzavření této smlouvy jakékoliv výhrady.
4. O odevzdání předmětného prostoru pronajímatelem nájemci sepiší smluvní strany předávací protokol. V předávacím protokolu smluvní strany mimo jiné uvedou stav měřidel energií, které pronajímatel bude poskytovat nájemci jako služby na základě této smlouvy, a též případné výhrady smluvních stran.

IV. Služby

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětného prostoru zajišťovat též následující služby: osvětlení společných prostor v domě a prostup tepla.
2. Na úhradu nákladů na služby bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby.
3. Práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
4. Pronajímatel má právo v průběhu kalendářního roku změnit částku zálohy na služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém oznámil nájemci takovou změnu.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že bude ukončen nájem předmětného prostoru:
 - a) nájemce bude platit zálohy na služby v částce a v termínech tak, jak je sjednáno v této smlouvě, a to až do okamžiku odevzdání předmětného prostoru zpět pronajímateli;
 - b) práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

V. Platby

1. Nájemné za předmětný prostor činí částku 1148,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 287 ,- Kč bez DPH / m² / rok). Nájemné za přístupový chodník činí částku 25,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 60 ,- Kč bez DPH / m² / rok).
2. Záloha na služby činí částku 1 200,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
3. Nájemce dále bude po dobu užívání předmětného prostoru platit pronajímateli administrativní poplatek v částce 29,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
4. V případě, že platná a účinná právní úprava vyžaduje, aby pronajímatel z některé z plateb na základě této smlouvy odvedl částku odpovídající dani z přidané hodnoty (dále též DPH), připočte pronajímatel k této platbě DPH podle aktuální platné a účinné právní úpravy.

5. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst.1 zákona splátkový a platební kalendář. Splátkový a platební kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je přílohou č.1 k této smlouvě. Splátkový a ,platební kalendář bude obnovován vždy v měsíci lednu a červenci daného roku. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány
6. Platby je nájemce povinen označit variabilním symbolem 052138.
7. V případě, že nájem na základě této smlouvy trvá pouze část kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné za alikvótní část tohoto měsíce, zálohu v celé částce za započatý kalendářní měsíc a administrativní poplatek v celé částce za započatý kalendářní měsíc.
8. Pro případ prodloužení nájemce s placením plateb podle tohoto článku sjednaly strany smluvní pokutu ve výši jedné promile z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VI. Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy se sjednává od 1.4. 2017 na dobu neurčitou.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že:
 - a) bude užívat předmětný prostor v souladu s touto smlouvou;
 - b) bude o předmětný prostor pečovat;
 - c) nebude užíváním předmětného prostoru rušit nad míru třetí osoby;
 - d) bude v budově, ve které je předmětný prostor, jakož i v jejím okolí zachovávat klid, pořádek, případně dobré mravy, a dále dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to mimo jiné včetně předpisů vztahujících se k požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci;
 - e) přijme všechna potřebná opatření k odvrácení hrozících škod, havárií, atp. v / na předmětném prostoru, a o této skutečnosti ihned vyrozumí správce na kontaktním spojení – telefonním čísle 596416270.
 - f) na svůj náklad zajistí dodržování povinností podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v.z.p.p., a souvisejících předpisů, zejména pak povinností spočívajících ve vybavení předmětného prostoru prostředky požární ochrany a zajištění provádění revizí těchto prostředků.
2. Nájemce je oprávněn umístit do předmětného prostoru pouze zařízení, jejichž umístění je nezbytné pro užívání předmětného prostoru k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce není oprávněn umísťovat do předmětného prostoru jakákoliv plynová zařízení - porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.
3. Nájemce je povinen nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy vyřídít u Stavebního úřadu vlastníkem schválené změny v účelu užívání prostor v souladu s touto smlouvou a opatřit si vyjádření hygienické stanice a technickou zprávu požární ochrany. Veškeré doklady doloží pronajímateli.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu řádného užívání předmětného prostoru a jeho udržování, a dále pro případy provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele.
Nájemce se zavazuje, že na výzvu pronajímatele zpřístupní nájemci předmětný prostor pro potřeby provedení kontroly a nedostatky zjištěné při kontrole bez zbytečného odkladu odstraní. Zpřístupnění prostoru podle tohoto bodu nezakládá nájemci právo na slevu.

5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětného prostoru, aniž by to předtím oznámil nájemci, v případě, že je to nezbytné k zabránění vzniku škody nebo odstranění hrozby nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce bude na svůj náklad provádět údržbu a drobné opravy související užíváním předmětného prostoru ve smyslu Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Potřebu jiných oprav nájemce neprodleně oznámí pronajímateli.
V případě, že nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle tohoto bodu, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce.
7. Nájemce je oprávněn v předmětném prostoru provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nebude-li sjednáno jinak, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s vrácením předmětného prostoru nájemcem pronajímateli nevznikne nájemci právo na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedením takových prací.
8. Pro případ, že pronajímatel bude provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu v předmětném prostoru anebo v budově, ve které je předmětný prostor, nájemce bez dalšího souhlasí s provedením těchto prací, zavazuje se je strpět po celou dobu jejich provádění, a umožnit jejich provádění pronajímateli.
V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvlášť hrubým způsobem.
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem předmětného prostoru podle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
 - c) z dalších zákonných důvodů.
2. Pokud není dále stanoveno jinak, výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v kterém byla výpověď doručena.
3. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne po doručení výpovědi nájemci. Za porušování povinností vyplývajících z nájmu zvlášť závažným způsobem jsou považovány, nad rámec sjednaný v jednotlivých ustanoveních této smlouvy, rovněž následující situace resp. jednání nájemce:
 - a) nájemce je v prodlení delším než 15 dnů s placením plateb, k jejichž úhradě je povinen na základě této smlouvy;
 - b) nájemce poruší povinnost užívat předmětný prostor výhradně k účelu sjednanému touto smlouvou,
 - c) i přes předchozí písemné upozornění porušuje některou ze svých povinností podle článku VII. bod 1. této smlouvy.Ujednáním podle tohoto bodu není dotčeno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. V případě, že s nájemcem jako s dlužníkem bude zahájeno insolvenční řízení, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
5. Nájemce vrátí vyklizený předmětný prostor pronajímateli v den skončení nájmu předmětného prostoru ve stavu, v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a vymalovaný bílou barvou.

Předmětný prostor je vrácen, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče k předmětnému prostoru a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětného prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmětný prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmětný prostor za vrácený ihned - v takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci podle ujednání obsažených v této smlouvě.

6. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmětný prostor v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu v částce nájemného ujednaného touto smlouvou.

V případě, že nájemce pronajímateli předmětný prostor nájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětnému prostoru, příp. jej opustí), ale předmětný prostor nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmětný prostor na náklady nájemce vyklidit.

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných dluhů nájemce z této smlouvy vůči pronajímateli, a to i promlčených dluhů, se započítávají v bez dalšího v pořadí na:
 - a) nájemné
 - b) zálohu na služby
 - c) úhradu na plnění spojená s užíváním předmětného prostoru
 - d) nedoplatek z vyúčtování služeb
 - e) příslušenství plateb
 - f) ostatní dluhya to vždy na dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět jednostranná započtení i v případě, že kterákoliv ze vzájemných pohledávek či dluhů není ještě splatná.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit jakoukoliv svojí peněžitou pohledávku z této smlouvy třetí osobě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit tuto smlouvu třetí osobě.
5. Nájemce je povinen písemně pronajímateli oznámit změny všech osobních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v.z.p.p., poskytuje nájemce souhlas se zpracováním všech osobních údajů, a to v souvislosti s plněním této smlouvy.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí s případným zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s případným zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy - Registru smluv, zřízeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
7. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s výjimkou ustanovení § 1765, § 1766 (změna okolností), §§ 1977 – 1979 (prodlení jako důvod k odstoupení), §§ 2002 - 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 ohledně možnosti vypovězení nájmu předmětného prostoru, § 2210 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2223 (odstupné při změně vlastnictví a výpovědi), § 2233 odst. 2, § 2253 (notářská úschova sporné dlužné částky), neuplatní.

8. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou projevují svoji vážnou vůli, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny vlastní tísní, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

Doložka platnosti

1. Záměr pronájmu předmětného prostoru byl zveřejněn na úřední desce pronajímatele pod č.j. 83/17 v období od 27. 1. 2017 do 10. 3. 2017.
2. Nájem předmětného prostoru a účel jeho využití schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v.z.p.p., dne 8. 3. 2017, usnesením č. 2950/60RM/2017.

Přílohy:

- Příloha č. 1 – Znázornění umístění předmětného prostoru
Příloha č. 2 - Výpočtový list

V Havířově dne

.....
pronajímatel
Statutární město Havířov
v.z.
Městská realitní agentura, s.r.o.
[redacted]
vedoucí provozního oddělení

.....
nájemce
MATOSA PROFISTAV s.r.o.
Martin Tomašík
jednatel

