

## Smlouva o nájmu nebytových prostor,

kteřou podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

### 1) Distribuce tepla Třinec, a.s.

se sídlem Třinec-Lyžbice, Máchova 1131, PSČ 739 61  
IČ 64609812,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem Ostrava, oddíl B, vl. 1168,  
bankovní spojení:

zast. Ing. Milanem Sikorou, předsedou představenstva  
Ing. Janem Lipowskim, členem představenstva

*jako pronajímatel*

**a**

### 2) Marcela Szwarcová

bytem 739 61 Třinec, Dolní Líštná, Sosnová 363/13  
IČ 73008320

### 3) Jarmila Jadamusová

bytem 739 61 Třinec, Oldřichovice 742  
IČ 73008338

obě podnikatelky nezapsané v obchodním rejstříku, podnikající jako účastnice sdružení  
s názvem „Sdružení MA-JA“ na základě smlouvy o sdružení ze dne 2.1.2006

adresa pro korespondenci a fakturaci: Marcela Szwarcová, Třinec, Dolní Líštná, Sosnová  
363/13

*jako nájemce*

## **I. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu výměňkové stanice „F“ bez čp/če postavené na pozemku parc. č. 452/9-zast. pl. a nádvoří v k.ú. Lyžbice a obci Třinec.
2. Kolaudačním rozhodnutím vydaným odborem stavebního řádu a územního plánování Městského úřadu v Třinci dne 3.1.2006 pod č.j. výst./2924/05/Si bylo povoleno užívání stavby „stavební úpravy stávající výměňkové stanice na prodejnu balených potravin a tabákových výrobků a sklad“ na pozemku parc. č. 452/9 v k.ú. Lyžbice.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 108,6 m<sup>2</sup>, sestávající ze skladu, prodejny, kanceláře a sociálního zařízení. ve výše uvedeném objektu (dále jen Předmět nájmu).
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn výše popsany Předmět nájmu přenechat do nájmu a nájemce tento Předmět nájmu do nájmu přijímá.

## **II. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu se přenechává do nájmu za účelem provozování prodejny balených potravin a tabákových výrobků a sklad.
2. Jakékoliv využití výše uvedeného Předmětu nájmu nájemcem pro jiné účely, než je uvedeno v tomto bodě, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že v části objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, zůstává v provozu předávací stanice, která je ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že nebude uplatňovat vůči pronajímateli žádné nároky na slevy či jiné výhody a úlevy ani nebude jakkoliv jinak omezovat pronajímatele v souvislosti s provozem této předávací stanice. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup k zařízením navazujícím na provoz předávací stanice za účelem jejich provozu, údržby, kontroly a oprav bezodkladně po požádání pronajímatele.

## **III. Doba nájmu**

1. Účastníci si sjednávají nájem Předmětu nájmu na dobu určitou ode dne 15.1.2006 na dobu 10 let, tj. do dne 14.1.2016. Pokud nájemce bude řádně plnit povinnosti a podmínky sjednané touto smlouvou, zavazují se účastníci prodloužit dobu nájmu písemným dodatkem o další sjednané období.
2. O předání Předmětu nájmu pronajímatelem a o jeho převzetí nájemcem bude pořízen písemný protokol, který podepíší oba účastníci. Tento protokol bude připojen k této smlouvě jako její nedílná součást a bude označen jako příloha č. 1. Obdobným způsobem bude postupováno i v případě ukončení nájemního vztahu.

#### IV. Nájemné a úhrady za plnění s nájmem spojená

1. Účastníci si sjednávají nájemné
  - u nebytových prostorů prodejny o výměře 25,3 m<sup>2</sup> v sazbě 1.000,- Kč/1m<sup>2</sup> ročně,
  - u nebytových prostorů ostatních (sklad, kancelář a sociální zařízení) o celkové výměře 83,3 m<sup>2</sup> v sazbě 280,- Kč/1m<sup>2</sup> ročně.

Roční nájemné představuje částku Kč 48.624,-.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně po částkách Kč 12.156,-, a to vždy k 15. dni prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí za toto čtvrtletí. Nájemné za období ode dne započítání nájmu do dne 31.3.2006 je splatné najednou do 15 dnů od uzavření této smlouvy.
3. Účastníci se dohodli, že výše nájmu může být měněna na návrh jednoho z nich formou písemného dodatku k této smlouvě. Dále je pronajímatel oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné zvýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit. Jednostranné zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností.
4. Případný zápočet nákladů vynaložených nájemcem na zhodnocení Předmětu nájmu bude řešen samostatnou dohodou účastníků, která bude založena na těchto zásadách:
  - a) bude vycházeno z ocenění tohoto zhodnocení po 10 letech od jeho vzniku,
  - b) bude bráno v úvahu pouze zhodnocení spočívající ve vytápění Předmětu nájmu, v pořízení oken, dveří v obvodovém zdivu, sociálního zařízení a ve stavebních úpravách provedených s předchozím souhlasem pronajímatele.
5. Účastníci si dohodli smluvní pokutu ve výši 25 % z ročního nájemného, kterou je nájemce povinen uhradit v případě, jestliže nesplní některou z povinností uvedených v článku VI, bod 1. písm.d) a e) a v bodech 2, 3, 4 a 5 téhož článku smlouvy. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli v tom, aby na nájemci požadoval případnou náhradu škody vzniklou porušením některé těchto povinností vedle sjednané smluvní pokuty.
6. Za prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Pronajímatel bude na základě této smlouvy nájemci poskytovat rovněž veškerá plnění s nájmem spojená tj. dodávku elektrické energie, dodávku studené a teplé vody a dodávku tepla. Úhrada za tato plnění bude vyúčtovávána podle skutečně naměřených hodnot vždy ke konci každého kalendářního pololetí, a to fakturou vystavenou pronajímatelem jako dodavatelem těchto médií se 14-ti denní splatností.

## V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Po dobu trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo ověřovat si stav Předmětu nájmu a způsob jeho užívání prohlídkami, které budou prováděny pověřeným zaměstnancem pronajímatele. O termínu provedení prohlídky bude nájemce předem uvědoměn a o provedení prohlídky bude sepsán zápis, v němž bude uveden zjištěný stav Předmětu nájmu a způsob jeho užívání.
2. Pronajímatel bude svými náklady zabezpečovat údržbu a opravy střechy objektu, v němž se Předmět nájmu nachází.

## VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu a údržbu spojenou s užíváním Předmětu nájmu včetně obvyklých drobných oprav, zejména:
  - a) malby a nátěry vnitřních stěn,
  - b) opravy a výměny vnitřních dlažeb,
  - c) nátěry a opravy oken a dveří, jakož i zasklívání oken,
  - d) zajišťování úklidu sněhu z přístupových cest k Předmětu nájmu,
  - e) zajišťování vytápění nebo temperování Předmětu nájmu a průběžná kontrola činnosti topení, aby nedošlo ke škodě v objektu.

Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených na provedení běžných oprav specifikovaných v tomto bodě. V případě zamrznutí potrubí v důsledku netemperování Předmětu nájmu je nájemce zodpovědný za takto způsobenou škodu a je povinen ji uhradit v plné výši, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
2. Nájemce je zodpovědný za stav Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Nájemce zajišťuje v předepsaných termínech a svými náklady revize hasicího přístroje, kterým je povinen Předmět nájmu vybavit rovněž na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli potřebu nutných oprav, které překračují rámec běžné údržby a drobných oprav, jinak odpovídá za škodu vzniklou tímto nenahlášením.
4. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Pokud v případě ukončení nájmu nepředá nájemce pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 350,- za každý den prodlení s nepředáním Předmětu nájmu.

7. Nájemce je oprávněn na objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, vyvěsit odpovídajícím způsobem označení, případně reklamu vlastní firmy, nesmí však tím narušovat celkový vzhled objektu. Pokud bude nutno zajistit souhlas příslušných úřadů, zajistí si ho sám nájemce.

### VII. Skončení platnosti smlouvy

1. Nájem může být ukončen kdykoliv písemnou dohodou účastníků.
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy písemným odstoupením doručeným nájemci, pokud nastane některý z těchto důvodů:
- a) nájemce dluží pronajímateli nájemné za více než jedno kalendářní čtvrtletí,
  - b) nájemce provedl v Předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - c) nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu než dohodnutému v této smlouvě,
  - d) nájemce dal Předmět nájmu do podnájmu či umožnil jinak užívání Předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Dojde-li k tomuto odstoupení pronajímatele nájemce ztrácí možnost zápočtu podle článku IV., bod 4.

3. Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu.

### VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti účastníků se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. v plném znění
2. Při změně vlastnictví objektu, v němž se Předmět nájmu nachází, se pronajímatel zavazuje zajistit přechod práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na nového vlastníka objektu.
3. Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po dohodnutí celého jejího obsahu v souladu s pravou, vážnou a svobodnou vůlí účastníků, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech z nichž každý účastník obdrží dva.

V Třinci dne 16.01.2006

.....

.....

.....  
/ **pronajímatel**

.....  
/ **nájemce**