

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, DIČ: CZ64609810

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

zastoupená předsedou představenstva Ing. Milanem Sikorou,

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: 73008320

obě podnikatelky podnikají 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 výlučným vlastníkem objektu bez čp. na ulici Erbenově v Třinci, v němž je umístěna předávací stanice tepla PS „1-23“.

2. Předmětem nájmu jsou níže specifikované nebytové prostory o celkové výměře **44,5 m²** ve výše uvedeném objektu (dále jen Předmět nájmu):
- nebytový prostor o výměře 39 m²
 - sociální zařízení o výměře 5,5 m²

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 **ode dne 1. 7. 2013** na dobu neurčitou.
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

1. Účastníci si sjednávají nájemné ve výši **1.200,- Kč/m² ročně + DPH** dle platných předpisů (**rok 2013 DPH 21 %**).
2. Celková výměra je 44,5 m², tj. roční nájemné je 53 400,- Kč + DPH. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 13 350,- Kč + DPH a to vždy k 15. dni prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí za toto čtvrtletí.

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. Účastníci si dále sjednávají, že nájemce bude pronajímateli hradit úhrady za plnění s nájmem spojená, která mu budou pronajímatelem poskytována (teplá, teplá užitková voda, studená voda), na základě ročního vyúčtování provedeného pronajímatelem a doručeného nájemci do 30. ledna kalendářního roku následujícího po roce, za který se vyúčtování provádí. Tyto úhrady jsou splatné vždy do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.
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, body 1, 2, 3, 4, 5. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli v tom, aby na nájemci požadoval případnou náhradu škody vzniklou porušením některé z těchto povinností vedle sjednané smluvní pokuty.
6. Za prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za plnění s nájmem spojená je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

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.

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 500,- 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. Nájem může být vypovězen kterýmkoliv z účastníků písemnou **výpovědí** bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní dobou běžící od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, takže nájem skončí posledním dne této výpovědní doby.
3. 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.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti účastníků se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění a obchodní zákoníkem.
2. 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.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech z nichž každý účastník obdrží jeden.

V Třinci dne 27. 6. 2013

.....
pronajímatel

.....
nájemce