

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

podle zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Obchodní název: Technické služby města Mostu a. s.
 Zastoupení: Jan Syrový, ředitel společnosti
 Sídlo: Dělnická 164, 434 62 Most-Velebudice
 IČ: 640 52 265
 DIČ: CZ640 52 265
 Bankovní spojení:
 Číslo účtu:
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
 oddíl B, vložka č. 771

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní název: MOLUX, s. r. o.
 Zastoupení: Jiří Hasman - jednatel
 Sídlo: Pionýrů 1501, 434 01 Most
 IČ: 640 48 527
 DIČ: CZ640 48 527
 Bankovní spojení:
 Číslo účtu:
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
 oddíl C, vložka č. 9608

(dále jen nájemce)

Čl. I Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti na parcele č. 4924/7 v Mostě, ulice Zahradní 104, zapsané v listu vlastnictví č. 4774 pro k. ú. Most II v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, a že je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

Čl. II Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci v nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy nebytové prostory o celkové rozloze 171 m². Vše je vyznačeno ve schématu půdorysu pronajímaných nemovitostí, který jako **příloha č. 1** spolu s dalšími časovanými přílohami tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.
2. Účelem nájmu je provozování činností, které má nájemce zapsány v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka č. 9608 jako předměty svého

podnikání v souladu s platnými právními a bezpečnostními předpisy. Výpis z obchodního rejstříku nájemce tvoří přílohu č. 2 smlouvy.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor dále pronajímat.

Čl. III Nájemné

1. Nájemné a úhrada za ceny služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním nebytových prostor za předmět pronájmu uvedený v čl. 2 odst. 1 této smlouvy se stanoví dohodou a činí měsíčně
- základní nájemné 4 987,50 Kč
 - paušální platba na služby 228,60 Kč

Evidenční list plateb nájemného a energií tvoří přílohu č. 3 smlouvy.

Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy. Ve sjednaných úhradách není zahrnuta DPH.

Nájemné bude hrazeno měsíčně na podkladě vystavené faktury. Obě strany se dohodly, že předmět nájmu bude podléhat dani z přidané hodnoty podle ustanovení zákona č. 588/92 Sb. v platném znění (dále jen „ZDPH“).

2. Nájemné a zálohy za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně předem, a to do 15. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a. s., č. ú.: 915209603/0300, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Sjedený den splatnosti je zároveň datem uskutečněného zdanitelného plnění podle zákona o dani z přidané hodnoty.
3. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2013 jednostranně zvýšit nájemné v závislosti na vývoji celostátního indexu pohybu hladiny cen za předcházející rok (index Českého statistického úřadu úhrn „b“, tj. index pohybu den prosince předcházejícího roku k prosinci sledovaného roku), publikovaného Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od prvního dne kalendářního roku, v němž byla publikována Českým statistickým úřadem míra inflace za uplynulý kalendářní rok zpětně tak, že doplatek vzniklý za období do 1. 1. toho kterého kalendářního roku do doby zveřejnění oficiálního indexu meziroční inflace ČSÚ, bude splatný jednorázově, tedy celkem součet všech zvýšení nájemného za všechny měsíce podléhající inflačnímu zvýšení, a bude splatný spolu s nájemným za nejbližší následující kalendářní měsíc. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně. Jiné změny ve výši nájemného, s výjimkou ustanovení v čl. V odst. 4 této smlouvy jsou možné pouze po dohodě obou stran. Změny ve výši nájemného jsou vždy v úrovni bez DPH.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a plnění na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn poměrně zvýšit shora uvedenou paušální částku úhrady za služby spojené s užíváním prostor, a to v případě, že dojde k podstatnému zvýšení cen elektrické energie, vodného, stočného apod. Podstatným zvýšením se přitom pro účely této smlouvy rozumí

zvýšení o více než 2 %, a to nejen jednorázově, ale i kumulativně, tj. součtem postupných zvýšení cen ode dne účinnosti této smlouvy a dále pak ode dne provedení každé další úpravy výše paušální částky.

6. Pronajímatel je povinen paušální náklady za ceny služeb na následující kalendářní rok nájemci písemně každoročně sdělit vždy nejpozději 30 dnů před započatím dalšího kalendářního roku. Na požádání nájemce mu budou pronajímatelem objektu předloženy doklady týkající se ročního vyúčtování dodavateli služeb.
7. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění novel, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
8. Nájemce bere na vědomí svoji povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02% z dlužné částky, ocitne-li se v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden týden. Tato pokuta náleží pronajímateli za každý den z prodlení.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou.
2. Prohlášení o zájmu ukončit nájemní vztah se učiní písemně a doručí se druhé smluvní straně. Současně se má za to, že lhůty uvedené v tomto ustanovení byly zachovány, jestliže ve lhůtě bylo písemné prohlášení odevzdáno na poště v podobě doporučeného dopisu k doručení druhé smluvní straně.

Čl. V **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.
2. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu.
3. Nájemce je povinen provádět opravy nebytového prostoru, jejíž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
4. Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemci v těchto prostorách, má nájemci právo na přiměřenou slevu z nájemného.
5. Nájemce je oprávněn změny na věci tj. stavební úpravy či opravy provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To se týká i pevných instalací jakýchkoli zařízení včetně zásahů do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Tyto zásahy musí být provedeny v souladu se stavebním zákonem. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
Dohoda musí obsahovat rozsah prováděných změn a současně musí obsahovat ustanovení, zda bude plnění nájemci započítáno na běžné nájemné či se bude jednat o výdaje nad rámec smlouveného nájemného. Způsob vypořádání nákladů nájemce podle tohoto ujednání je možné po dohodě obou stran dodatečně upravit.

6. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu s výjimkou finančních nákladů sjednaných touto smlouvou nebo jejími písemnými dodatky. Po písemné dohodě obou účastníků této smlouvy lze toto ujednání změnit formou dodatku k této nájemní smlouvě.
7. Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy o požární ochraně, bezpečnosti práce, hygienické předpisy a další právní normy vztahující se prováděné činnosti (ochrana ZP apod.). Dále se nájemce zavazuje dodržovat všechny předpisy společnosti vztahující se k nakládání s chemickými látkami a přípravky, nakládání s odpadem prevencí havárií a ekologických rizik. Nájemce na svůj náklad vybavuje pronajaté prostory potřebnými požárně bezpečnostními zařízeními a věcnými prostředky požární ochrany, které na svůj náklad udržuje v provozuschopném stavu, a to v souladu s požadavky příslušných předpisů a norem v oblasti požární ochrany, případně s požadavky jejich výrobce.
8. Nájemce udržuje předmět nájmu na svůj náklad. Za obvyklé udržování se považuje udržování, které je spojeno s každodenním užíváním, bez něhož nelze majetek využívat pro účely uvedené v nájemní smlouvě.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat likvidaci a odvoz odpadů vzniklých jeho činnostmi.
10. Nájemce je povinen při skončení užívání předmětu nájmu předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jaké jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s přihlédnutím k provedeným změnám na věci, které provedl nájemci v souladu s touto smlouvou.
11. Nájemce je povinen umožnit přístup zaměstnanců pronajímatele za účelem provádění kontrol.
12. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostoru nepronajme třetí osobě.
13. Nájemce je povinen zajistit si podle povahy své činnosti pojištění v rozsahu nad rámce pojištění TSMM a. s. (pojištěn pouze objekt). V tomto areálu pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé na jeho majetku, za škody na vnesených nebo převzatých věcech.

Čl. VI

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci do užívání předmět nájmu a umožnit mu po dobu trvání nájmu jeho nerušené užívání.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce umístil na předmět nájmu reklamní označení s písemným nebo obrazovým vyhotovením svého obchodního jména nebo jiné identifikace provozovny. Podmínkou je písemný souhlas příslušného orgánu a pronajímatele s velikostí a provedením reklamního označení a způsobem jeho umístění a připevnění.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu v jakém byl ke dni účinnosti této smlouvy a v tomto stavu jej na svůj náklad udržovat.

Po dohodě obou stran, která musí být vždy písemná, může tuto povinnosti převzít částečně nebo zcela na svůj náklad i nájemce. V tomto případě je nájemce povinen nejpozději do 60 dnů po skončení kalendářního roku předložit pronajímateli originální doklady o výši výdajů s tím spojených. Současně tato písemná dohoda musí obsahovat ustanovení, zda bude plnění nájemce započítáno na běžné nájemné, či se bude jednat o výdaje nad rámce smlouveného nájemného.

4. Pronajímatel je zároveň povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s předmětem nájmu spojeno.
5. Pronajímatel ponese na svůj náklad změny na předmětu nájmu v zájmu na straně nájemci pouze po dohodě obou stran. Dohoda musí mít vždy písemnou formu s uvedením schváleného rozsahu prováděných změn. O takto vynaložené náklady je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné stanovené v čl. 3 této smlouvy. Nájemce souhlasí s tím, že nájemné zvýšené podle tohoto ustanovení, může být ze strany pronajímatele uplatněno až do výše jím vynaložených nákladů a rozpočítaných nejméně do 36 kalendářních měsíců.
6. Pronajímatel je povinen poskytovat nájemci v průběhu realizace oprav a změn na věci, které nájemce provádí s jeho souhlasem, na žádost nájemci přiměřenou součinnost. Zejména se zavazuje mu udělit plnou moc k obstarání nezbytných rozhodnutí, vyjádření a stanovisek orgánů veřejné správy nebo jiných třetích osob a plnou moc k jednání s nimi. Po dohodě obou stran může tyto záležitosti v zájmu nájemce zařídít pronajímatel svým jménem na účet nájemce.
7. Pronajímatel ponese na svůj náklad pojištění předmětu nájmu.

ČL. VII

Zánik nájmu

1. Nájemní poměr zaniká:
 - písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí z důvodů dále v této smlouvě uvedených:
 - nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s podmínkami stanoveným v této smlouvě
 - nájemce nehradí náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor
 - nájemce nehradí pronajímateli škodu na majetku vzniklou z jeho činnosti v pronajatých nebytových prostorách
 - neumožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor za účelem kontroly plnění této smlouvy
 - nebude dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti práce a předpisy na ochranu životního prostředí
 - podnajme nebo dá do užívání pronajaté prostory nebo jen jejich část bez písemného souhlasu pronajímatele
 - bude provádět bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy
 - provede změnu způsobu využití pronajatých prostor
 - nehradí platbu nájemného ve stanoveném termínu
 - nehradí platby za služby či jiné peněžní závazky, které na sebe nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor převzal.
2. Pokud by nastal jeden nebo více z výpovědních důvodů, bude písemně upozorněn jednatel společnosti, aby mohl sjednat nápravu a to do 7 pracovních dnů od doručení.
3. Pokud do 7 pracovních dnů od doručení nebude sjednána náprava, půjde o důvod k výpovědi nájemní smlouvy.
4. Výpovědní lhůta v případech vymezených v čl. 7 odst. 1 činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

5. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu. V případě, že nájemci pronajaté prostory nevyklidí, pak nájemci souhlasí s tím, aby pronajímatel prostory sám vyklidil na náklady nájemci.
6. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemci zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 000,-- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.
7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Čl. VIII Závěrečná ustanovení

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz čl. 4).
5. Smluvní strany prohlašují, že seoznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Mostě dne 1.4.2012

Pronajímatel:

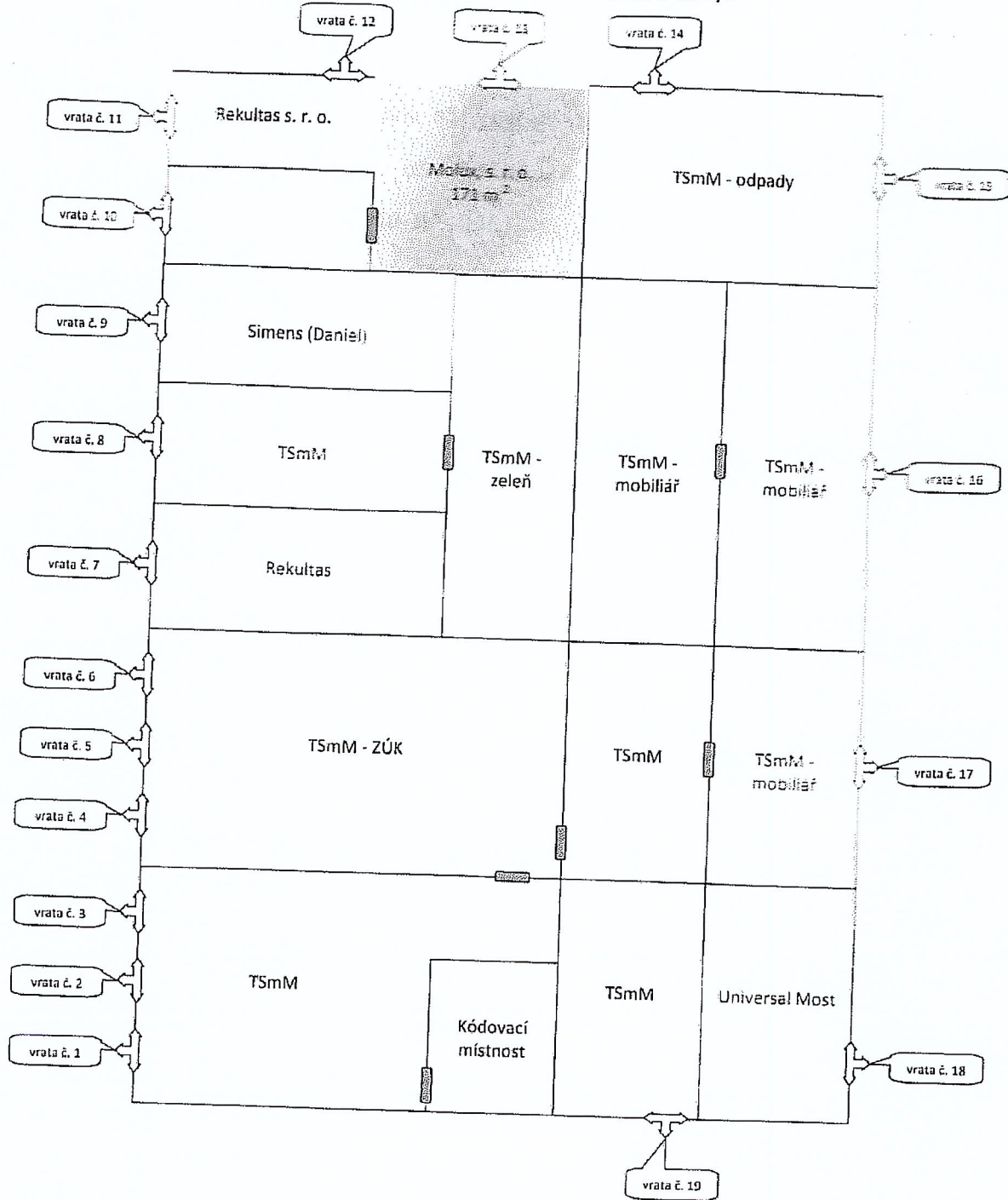
V Mostě dne 1.4.2012

Nájemce:

Přílohy: č. 1 – schéma půdorysu pronajímaných nemovitostí
 č. 2 – výpis z obchodního rejstříku – nájemce
 č. 3 – evidenční list nájemného
 č. 4 – předávací protokol

Rozmístění uživatelů skladové haly – areál ul. Zahradní 104

Příloha č. 1 – schéma půdorysu pronajatých nemovitostí – parc. č. 4924/7



Evidenční list nájemného - ul. Zahradní

Nájemce: MOLUX, s. r. o.
Ulice: Zahradní
Číslo popisné: 104
Celková plocha nebytových prostor (m²): 171
nájemné: Kč/m²/rok
350,00 Kč

	bez DPH
Nájemné celkem	4 987,50 Kč
SV vodné a stočné - paušál	107,17 Kč
Elektrická energie - paušál	121,45 Kč

CELKEM NÁJEMNÉ A SLUŽBY/MĚSÍC :	5 216,12 Kč
--	--------------------