

ev. číslo smlouvy nájemce: RE7/13/0078

D700/Y/6600570628/00

## Smlouva o nájmu nebytových prostora

uzavřená podle § 663 a následujících zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník  
Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platných znění

### PRONAJÍMATELEM:

(dále jen „pronajímatel“)

a

### NÁJEMCEM:

(dále jen „nájemce“)

### I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem pozemku a objektu:

- budova postavená na pozemku parcelní číslo [redacted]
- budova postavená na pozemku parcelní číslo [redacted]

v obci Trojanovice, katastrálním území Trojanovice, které svěřil do výkonu vlastnického práva své vnitřní organizační složce [redacted] která vykonává oprávnění a plní povinnosti pronajímatele.

*Všecké informace týkající se této smlouvy jsou považovány za důvěrné dle § 271 obchodního zákoníku.*

**II.  
Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání za níže uvedených podmínek následující nebytové prostory:

pronajatý prostor	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]

2. Pronajaté nebytové prostory bude nájemce užívat k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny. [REDACTED] Nájemce bude v pronajatých nebytových prostorách provozovat následující předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci níže uvedené služby. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli platit měsíčně paušální úhradu ve výši sjednané v této smlouvě.

Služba	Kč/měsíc

4. Kromě výše uvedených služeb bude pronajímatel poskytovat nájemci i elektrickou energii a to na základě samostatné smlouvy, kterou se nájemce zavazuje uzavřít neprodleně s účinností ode dne počátku nájmu dle této smlouvy. Do doby uzavření této smlouvy není pronajímatel povinen nájemci tuto komoditu poskytovat.

**III.  
Doba nájmu**

- Smlouva se sjednává od 1.3.2013 na dobu neurčitou.
- Smlouva může být ukončena písemnou dohodou zúčastněných stran anebo výpovědí bez udání důvodů, přičemž výpověď musí být písemná a doručena druhé straně.
- Výpovědní lhůta je [REDACTED] a začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.
- Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel má ve smyslu § 48 občanského zákoníku právo odstoupit od smlouvy o nájmu v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, příp. dalších úhrad a dále v případě porušení povinností nájemce, uvedených v čl. V. této smlouvy. Odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni měsíce následujícího poté, co nájemce obdrží písemné odstoupení od smlouvy.

**IV.  
Nájemné, úhrada za služby a placení**

1. Nájemné a úhrada za služby jsou stanoveny dohodou dle zák. č. 526/1990 Sb. ve výši:

	Měsíčně [Kč bez DPH]

2. Pronajímatel se rozhodl, že nájem pozemků, staveb a nebytových prostor jiným plátcům pro účely podnikání bude podléhat DPH, proto nájemné bude zvýšeno o daň z přidané hodnoty ve výši stanovené v příslušné době účinnými právními předpisy.

3. Pronajímatel vystaví měsíčně daňový doklad vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění s tím, že zdanitelné plnění je uskutečněno 15. kalendářní den příslušného nájemního měsíce. Splatnost vystaveného daňového dokladu je [redacted] ode dne jeho vystavení.
4. Nájemce se zavazuje zaplatit dohodnuté měsíční nájemné a úhradu za služby vždy nejpozději k sjednanému dni splatnosti na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce k zajištění úhrady nájemného a dalších úhrad poskytne pronajímateli jistotu ve formě složení peněžité částky ve výši [redacted]. Jistotu nájemce uhradí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy [redacted].  
[redacted]. Nebude-li připsána jistota na účet pronajímatele do 31.3.2013 včetně, tato smlouva zaniká dnem následujícím. Prostředky obsažené ve složených jistotách, lze ze strany pronajímatele použít k úhradě dlužného nájemného, dlužných úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem a příp. dalších plnění a závazků nájemce vůči pronajímateli včetně jejich příslušenství. Nájemci vznikne nárok na vyúčtování a vrácení jistot do 30-ti dnů po ukončení nájemního vztahu.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhradu za služby ve lhůtě splatnosti, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši [redacted].
7. Počínaje rokem 2014 budou, nedohodnou-li se strany písemně jinak, nájemné a úhrada za služby každoročně zvyšovány o procento odpovídající [redacted] za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného a úhrady za služby je účinné od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vyhlášení Českého statistického úřadu oficiálně učiněno. Pronajímatel je povinen tyto změny předem oznámit nájemci.
8. Nájemce je povinen oznámit, že přestal/začal být registrován k DPH v zemi EU, kde je to z hlediska charakteru obchodního vztahu a zásad uplatňování DPH v EU podstatné a možnosti promítnutí důsledků zrušení registrace do daňového režimu a ceny.
9. Každá ze smluvních stran si hradí poplatky své banky, případně svých korespondenčních bank. Jedná se o tzv. poplatky SHA (shared).
10. Smluvní strany sjednávají, že započtení vzájemných pohledávek je možné výlučně na základě písemné dohody smluvních stran.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Pronajímatel se zavazuje:

- 1.1. Odevzdat předmět nájmu nájemci.
- 1.2. Každé otevření obálky s klíči uložené na vrátnici, hlásit ihned nájemci s důvodem otevření.
- 1.3. Neprodleně písemně oznámit nájemci změnu sídla, bankovního spojení a příp. dalších údajů, nezbytných pro bezvadné plnění práv a povinností plynoucích ze smlouvy.

#### 2. Nájemce se zavazuje:

- 2.1. Jak v pronajatých prostorech, tak na přístupových cestách dodržovat veškeré platné požární přepisy.
- 2.2. Nepronajímat předmět nájmu dalším osobám a neumožňovat cizím osobám jakoukoliv činnost v pronajatých prostorech bez souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z nájemní smlouvy.
- 2.3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě, že bude na pronajímaném majetku způsobena škoda, nahradit ji.
- 2.4. Dodržovat Pokyny pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce, které jsou přílohou této smlouvy.
- 2.5. Všechny pronajaté prostory užívat jen k dohodnutému účelu. K jinému účelu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a bude-li to nezbytné po souhlasu či rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně užívání stavby dle §§ 126-127 zák. č. 183/2006 Sb., jenž nájemce zajistí na vlastní náklady. Následně pak předmět nájmu užívat jen k účelu určenému v rozhodnutí stavebního úřadu. Veškeré další změny po předchozím písemném souhlasu pronajímatele hlásit tomuto úřadu, který o nich rozhodne, případně nařídí nové stavební řízení. Prokazatelně a bez zbytečného odkladu předat pronajímateli veškerá rozhodnutí, posudky, stanoviska správních orgánů.

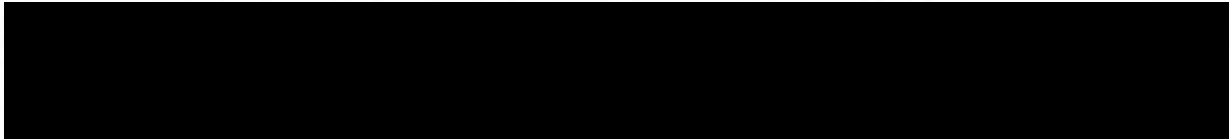
- 2.6. Nebude-li předem písemně dohodnuto jinak, provádět veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem a na vlastní náklady zajišťovat úklid v pronajatých prostorech.
- 2.7. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních a hygienických, ekologických a ostatních předpisů a norem vztahujících se k provozované činnosti.
- 2.8. Předat ihned pronajímateli náhradní klíče od pronajatých prostor v zapečetěné obálce na vrátnici areálu. Na obálku nadepsat jména osob oprávněných k manipulaci s klíči a jejich adresy včetně telefonních čísel.
- 2.9. Označit pronajatý objekt na viditelném místě štítkem s uvedením názvu, adresy a telef. kontaktu nájemce.
- 2.10. V plné míře zabezpečovat požární ochranu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.11. Veškeré odpady likvidovat na své náklady při dodržování všech příslušných hygienických a ekologických norem, předpisů a nařízení a na požádání předložit pronajímateli doklad o způsobu likvidace. Mimořádně zvýšenou pozornost věnovat likvidaci ropných a toxických látek. O každém úniku těchto látek ihned informovat příslušné orgány a pronajímatele. Zajistit, aby nedošlo ke kontaminaci vod.
- 2.12. Veškeré změny, stavební úpravy, úpravy na elektr. rozvodech, na rozvodech vody a tepla, příp. dalších zařízeních, provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že po skončení nájmu nebude nájemce uplatňovat u pronajímatele náhradu vložených investic. Provedené stavební úpravy po ukončení nájmu ponechá nájemce v novém stavu jen po předchozím souhlasu pronajímatele, jinak uvede objekt do původního stavu.
- 2.13. Uhradit pokuty uložené pronajímateli orgány státní správy za porušení předpisů, norem, příp. řídicích aktů ze strany nájemce.
- 2.14. Umožnit pronajímateli kontrolu pronajatých prostor a dodržování ustanovení této smlouvy.
- 2.15. Ostrahu a požární hlídky zajišťovat vlastními prostředky s tím, že v případě vzniklých škod na pronajímaném objektu je povinen nájemce uhradit pronajímateli škodu v plné výši.
- 2.16. Respektovat podmínky ostrahy objektů organizované pronajímatelem, umožnit pronajímateli kontrolu vozidel včetně jejich nákladů. K parkování vozidel používat je k tomu určené parkoviště vně areálu.
- 2.17. Po ukončení nájmu, se nájemce zavazuje předat pronajaté prostory (příp. pozemky) ve stanoveném termínu v řádném stavu (beze zbytků jakýchkoliv materiálů nebo odpadků) s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmětné prostory budou předány správci lokality nebo jiné odpovědné osobě na základě předávacího protokolu, který zajistí zástupce pronajímatele. Pokud pronajaté prostory budou předány v jiném stavu, než je požadováno, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady nájemce jejich úklid a uvedení do požadovaného stavu.
- 2.18. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli změnu sídla (adresy pro příjem písemností) a dalších údajů nezbytných pro plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v rámci zabránění jakémukoli jednání, jež by bylo v rozporu s dobrými mravy, nebudou požadovat ani nabízet jakékoli výhody, odměny, dary, projevy pohostinnosti, úhrady výdajů ať už přímo nebo nepřímo osobě nebo od osoby na pozici kteréhokoli zaměstnance nebo člena statutárního orgánu fyzické nebo právnické osoby v soukromém nebo veřejném sektoru (včetně osoby, která v jakékoli funkci rozhoduje za resp. pracuje pro fyzickou nebo právnickou osobu v soukromém nebo veřejném sektoru) za účelem obdržení, ponechání nebo ovlivnění obchodu nebo zajištění jakékoli jiné výhody při procesu zadávacího řízení zakázek nebo uzavření a realizace tohoto kontraktu. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce se při realizaci této smlouvy přímo nebo prostřednictvím svého zástupce dopustil jednání v rozporu s dobrými mravy a nepřijal včas uspokojivé opatření k nápravě. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce, jeho ovládací nebo jím ovládaná osoba při realizaci této smlouvy věděl nebo při postupování s odbornou péčí měl vědět o jednání třetí osoby, které bylo v rozporu s dobrými mravy nebo o jejím podvodném jednání, přičemž tato třetí osoba má nebo měla vztah k nájemci, její činnost se týká pronajímatele a o této věci pronajímatele neinformovala, případně neposkytla pronajímateli maximální možnou součinnost při šetření zjištěného korupčního či podvodného jednání.

2.



**VII.  
Závěrečná ustanovení**

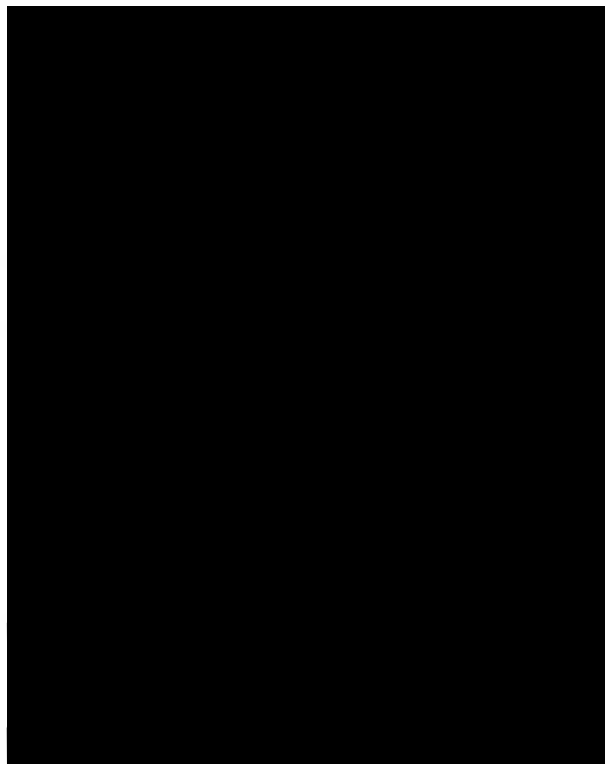
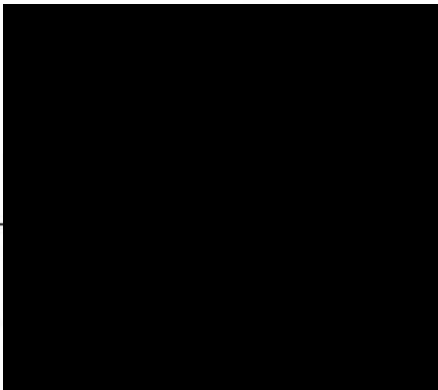
1. V ostatním se smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platných zněních.
2. Tato smlouva může být měněna jen písemnými a oboustranně podepsanými dodatky.
3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží smluvní strany po jednom vyhotovení.

Přílohy:

1. Situační plánec
2. Pokyny pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce.

Ve Staříči dne: 6. 3. 2013

V Ostravě dne: 06-03-2013



20  
h  
y  
70  
s  
s

1

**Podmínky pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce  
ke smlouvě o nájmu**

---

