2014 067

Technické služby města Mostu a.s.
434 62 Most-Velebudice, Dělnická 164
Zastoupené: Janem Syrovým - ředitelem společnosti
IČ: 64052265
DIČ: CZ64052265
Bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.
Číslo účtu: 915209603/0300

na straně jedné (dále jen „pronajímatel")

a

DERSTAV CZ s.r.o.
Mostecká 480, 435 43 Horní Jiřetín
Zastoupený: Peterem Dereninem – jednatelem společnosti
IČ: 28734076
DIČ: CZ28734076
Bankovní spojení:
Číslo účtu:

na straně druhé (dále jen „nájemce")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle Občanského zákoníku tuto

Smlouvu
o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Čl. I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti v Mostě čp. 104, ulice Zahradní č. parcely 4924/7 zapsané v listu vlastnictví č. 4774 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště v Mostě.
2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory a to halu č. 1 v areálu v Zahradní ul. čp 104. Pronajímatelem je nájemci pronajata celkem jedna hala, o celkové výměře 163 m2 a dále plocha určená k parkování vozidel o celkové výměře 30 m2.

Čl. II.
Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 12 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy. Smluvní strana, která nebude mít zájem na prodloužení doby nájmu, je povinna oznámit druhé smluvní straně toto své rozhodnutí nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby nájmu.
2. Nebude-li rozhodnutí o nezájmu prodloužit nájemní vztah oznámeno v souladu s článkem II odst. 1 této Smlouvy druhé smluvní straně, prodlužuje se automaticky doba nájmu za stávajících podmínek, a to vždy o dobu 12 měsíců, a to i opakovaně.

Čl. III.
Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce a to 320 Kč za 1 m^2 za rok, plocha v hale činí 163 m^2, dále potom 250 Kč za 1 m^2 za rok parkovací plochy, která činí 30 m^2.
   Kalkulace nájemného: nájemné roční: 163m^2*320 Kč/ m^2= 52 160,00 Kč
   + 30 m^2 * 250 Kč/ m^2 =7 500,00 Kč
   Celkem bez DPH roční: 59 660,00 Kč
   Celkem bez DPH měsíční: 4 971,67 Kč
   Úhrada za elektrickou energii je paušální a činí 278,00 Kč měsíčně.
   K ceně bude připočítáno DPH dle platné legislativy.
2. Nájemce se zavazuje platit měsíčně nájemné pronajímateli vždy nejpozději do 15 dne každého kalendářního měsíce na následující měsíc.
3. Za nezaplacení splátky v termínu zaplatí objednatel smluvní pokutu ve výši 0,02% za každý započatý kalendářní den prodlení. Splatnost smluvních pokut se sjednává na 7 dnů ode dne doručení jejich vyúčtování.
4. V měsíčním nájemném není zahrnut úklid. Tyto služby je nájemce povinen si obstarat sám na vlastní náklady.

Čl. IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností
   Pronajímatel je povinen:

   - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
   - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
   - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
   - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
   - sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
   - provádět revize vyhrazených technických zařízení
   - pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
   - pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

   Nájemce je povinen:

   - užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému a platit nájemné dle této smlouvy
   - provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – výměnu osvětlení, opravy vrat, opravy elektroinstalace
   - oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
   - ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci

- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

2. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby: kontaktní osoba pronajímatele: Derenin Peter
   kontaktní osoba nájemce: Imr Luboš
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
4. Nájemce je oprávněn:
   - oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
   - trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
   - jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
   - v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
   - nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu

zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. V.
Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Čl. VI.
Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

Čl. VII.
Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
8. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi

9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
15. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
16. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

Čl. VIII.
Firemní štít

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

Čl. IX.
Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

1. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

Čl. X.
Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.

V Mostě dne

Pronajímatel

Jan Syrový
ředitel společnosti
na základě plné moci

V ..... Dne

Nájemce

.....

Peter Derenin
jednatel společnosti