

7 2012 - 413/03

Technické služby města Nového Jičína, Suvorovova 114, Nový Jičín, PSČ 741 11,
příspěvková organizace města Nový Jičín, zastoupená ředitelem organizace
Ing. Vladimírem Dospělem,
IČO: 417688, DIČ: 374-00417688,
na straně jedné jako pronajímatel

a

obchodní společnost OPTICS TRADE, spol. s r.o. se sídlem Nový Jičín, Suvorovova
909/114, zastoupená jednatelem Zdeňkem Gerykem,
IČO: 61973378, DIČ: 374-61973378,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložce
7384,
na straně druhé jako nájemce
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I.

1. Pronajímatel v souladu s ustanov. §3 odst.1 zák.č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory v administrativní budově č.p.909, v Novém Jičíně, Suvorovova 114, které jsou tvořeny místnostmi ve 4. podlaží a místnostmi v prvním podlaží o celkové výměře 351 m² a společnými prostorami (chodby, schodiště, soc.zařízení) v rozsahu 10% výměry podlahové plochy, t.j. 35 m², tedy celkem 386 m². Bližší upřesnění o dílčích pronajatých místnostech je uvedeno v příloze č.1 této smlouvy.

II.

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání nebytových prostor nájemcem za účelem zřízení a provozu kanceláří, skladů, nebo provozních místností, v rámci podnikatelské činnosti nájemce. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovou změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté nebytové prostory jsou způsobilé k plnění účelu nájmu.

III.

1. Nájem nebytových prostor je smluvními stranami sjednán na dobu 5-ti let, přičemž započeti nájmu dle této smlouvy se sjednává ke dni 1.1.2002. Nájem dle této smlouvy tedy skončí dnem 31.12.2006. Nájemce je oprávněn podat žádost o prodloužení nájmu nebytových prostor nejpozději do 6-ti měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Uplynutím sjednané doby nájmu nájemci zaniká právní důvod k užívání nebyt.prostor.Pronajímatel má právo,počínaje prvním dnem následujícím po dni skončení nájmu do nebyt.prostor vkročit a provést jejich vyklizení svépomocí, na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takové jednání strpět.

3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby, přičemž výpovědní důvody jsou uvedeny v ust. § 9 odst.3 zák. č.116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Jako další výpovědní důvody se sjednávají tyto:

- * provedení zásahu do stavebně-technické konstrukce pronajatých nebytových prostor, případně jiných částí domu, v rozporu s touto smlouvou,
 - * užívání nebytových prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - * porušení povinností nájemcem tam, kde si nevyžádal předchozí souhlas pronajímatele, ačkoliv byl tak podle této smlouvy povinen učinit, nebo jednal v rozporu se zákonem.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
- * přenechá-li nájemce nebytové prostory, nebo jejich část k užívání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - * provede-li nájemce podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor, nebo jiných částí objektu, v rozporu s touto smlouvou,
 - * užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v této smlouvě,.
 - * jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo úhrad za služby spojené s nájmem.

IV.

1. Čisté nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši Kč 200,--/m²/rok za nebytové prostory v 2.-4. podlaží a Kč 300,./m²/rok za nebyt.prostory v 1.podlaží objektu, to znamená, že celkové roční nájemné činí Kč 86.310,-
2. Výpočet celkového nájemného včetně úhrad záloh za služby spojené s nájmem je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Výše záloh za služby spojené s nájmem může být v souladu s právním předpisem, nebo místními podmínkami upravena pronajímatelem nově. Nedoplatky nebo přeplatky dle vyúčtování záloh za služby spojené s nájmem jsou splatné do 15-ti dnů od doručení vyúčtování.
3. Úhrada za služby spojené s nájmem bude placena zálohově, přičemž vyúčtování bude provedeno vždy za uplynulé čtvrtletí běžného roku a to do konce měsíce následujícího po čtvrtletí, za které se vyúčtování provádí.
4. Nájemné spolu se zálohami úhrad za služby spojené s nájmem nebytových prostor je splatné v měsíčních splátkách vždy k desátému dni příslušného měsíce na bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Nový Jičín, číslo účtu 16037801/0100, variabilní symbol 37924. 2^o
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru roční inflace (index růstu spotřebitelských cen), která bude zjištěna a zveřejněna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30.4. příslušného roku.
- 6 V případě prodlení nájemce s platbou celkového nájemného, včetně služeb, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu Kč 200,- za každý den prodlení. Na základě písemné dohody mezi smluvními stranami může být termín splatnosti nájemného odložen až o tři měsíce.

V.

1. Nájemce je oprávněn v pronajatých nebytových prostorách provádět stavební či jiné úpravy trvalého nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v čl.VI.odstavce 1. této smlouvy.
2. K provádění úprav v pronajatých nebyt. prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím jednotlivých úprav se smluvní strany písemně dohodnou na přesné specifikaci, rozsahu a předpokládaných nákladech a době realizace úprav. Po ukončení úprav provede nájemce písemné vyúčtování skutečně proinvestovaných nákladů. Provádění stavebních úprav nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Podle výše finančních prostředků vložených do stavebních úprav, které představují technické zhodnocení budovy, rozhodne pronajímatel po předchozím projednání v orgánech Města Nový Jičín o hmotných (sleva z nájemného) či nehmotných (prodloužení doby nájmu nad obvyklou dobu) výhodách pro nájemce, jež jsou přiměřené jeho přínosu ve zhodnocení objektu.
3. Drobné opravy a obvyklé udržovací práce nebytových prostor užívaných nájemcem provádí nájemce na své náklady. Na větší opravy a závady upozorní nájemce pronajímatele, který projedná s majitelem nebytových prostor způsob provedení a financování těchto oprav.
4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se zásadami, kterými se řídí pronájem nebytových prostor ve vlastnictví Města Nový Jičín, schválenými Radou města Nový Jičín dne 7.6.2001, a že s těmito zásadami souhlasí.

VI.

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci, ani třetím osobám za škody, či újmy způsobené na věcech a hodnotách činností nájemce v nebytových prostorách.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech, hodnotách, či zdraví, které vzniknou činností nájemce v nebytových prostorách.
3. Vpřípadě zjištění vzniku pojistné události je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.

VII.

1. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Nový Jičín. To vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem nebytových prostor je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu v jakém mu byly při započítí nájmu předány, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám. Vyklizení se sjednává pod smluvní pokutou Kč 1.000,- za každý den prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje užívat nebyt. prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.

4. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor, malování pronajatých nebyt. prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
5. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
6. Periodické revize elektrického zařízení objektů (elektroinstalace), zajistí odborně způsobilou osobou pronajímatel nebytových prostor s tím, že následně (diferencovaně) přefakturuje část vynaložených nákladů za provedené el. revize, případně i za odstranění porevizních závad jednotlivým nájemcům.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k objektu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce, po předchozím upozornění pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého jím vyprodukovaného odpadu.
9. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba, je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce, za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu nebytových prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.
10. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, že v případě vzniku dluhu na nájemném a poskytovaných službách, zveřejní po předchozí marné písemné výzvě k úhradě, pronajímatel jeho jméno, bydliště, sídlo a výši dluhu prostřednictvím tisku, nebo jiných vhodných místních médií. Nájemce souhlasí s takovým zveřejněním za shora uvedených podmínek.

VIII.

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.
4. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy , zejména pak ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Záměr pronajímatele pronajmout nebytové prostory dle této smlouvy a nájem nebytových prostor dle této smlouvy byl projednán a schválen rozhodnutím Rady města Nový Jičín ze dne 20.12.2001

6. Tato smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy čtyři vyhotovení a nájemce zbývající dvě vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Novém Jičíně dne 2.1.2002



OPTICS TRADE, spol. s r.o.
Suvorovova 909/114, 741 01 Nový Jičín
-2- DIČ: 374-61973378

[Redacted signature area]

.....
nájemce :

[Redacted signature area]

.....
pronařimatel:

TECHNICKÉ SLUŽBY
města
NOVÉHO JIČÍNA
ředitel
IČO 417688, DIČ 374-004176