

Smlouva o pronájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ustanovením zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

mezi

IDI, spol. s r.o., se sídlem v Kladně,
Brožíkova 843, 272 01 Kladno 2
pracoviště Antala Staška 146 20 Praha 4

zastoupená jednatelem společnosti
panem ing. Josefem Pletichou

(dále jen pronajímatel)

a

Česká pošta, s.p., Olšanská 9, Praha 3,
PTJ Obvod Liberec, nám. Dr. Edvarda Beneše 559/28, 461 61 Liberec 1
IČ: 471 14 983

zastoupená ředitelem Ov Liberec
panem ing. Josefem Polreichem
(dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

- I.1. Pronajímatel dokládá výpisem z katastru nemovitostí v příloze č. 3 této smlouvy, že je majitelem budovy ve Vrchlického 830 v Liberci Ruprechticích, včetně pozemku, na němž je budova umístěna.
- I.2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory části přízemí podlaží v objektu C obchodního centra Dukla, Vrchlického č.p. 830 v Liberci Ruprechticích o celkové výměře 388 m², rozdělené na 6 místností a 4 vedlejší prostory, včetně sociálního zařízení a WC. Výkresy půdorysu pronajatých prostor jsou v příloze č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

- II.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory nájemci do nájmu pro účely této smlouvy ve smyslu § 3 odst. 2, zákona č. 116 /1990 Sb. v platném znění.
- II.2. Nájemce je oprávněn touto smlouvou pronajaté nebytové prostory užívat pouze za účelem provozování činností, zapsaných v jeho obchodním rejstříku jako předmět podnikání (příloha č.6).

III.

Doba nájmu

- III.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 6. 1997 do 31. 12. 2047. Rok před uplynutím této doby může nájemce uplatnit nárok na prodloužení nájemního vztahu.
- III.2. Nájemní vztah lze ukončit dohodou obou smluvních stran, nebo výpovědí. Pro písemnou výpověď pronajímatele i nájemce platí šestiměsíční výpovědní lhůta, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

III.3. Obdrží-li nájemce výpověď z nájemního vztahu před uplynutím dohodnuté doby nájmu bez závažného porušení podmínek této smlouvy, pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci do 6 měsíců po ukončení nájemního vztahu, zůstatkovou cenu stavebních investic 1997, obsažených v příloze č. 4. Pronajímatel souhlasí s odepisováním těchto investic, vynaložených v roce 1997, do nákladů nájemce.

III.4. Před skončením nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli vyklizené nebytové prostory ve stanovené lhůtě a v dobrém stavu.

III.5. Pokud nájemce nesplní ujednání bodu III.4., je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-- Kč a náklady na uvedení do obvyklého stavu. Za prodlení s vyklizením všech prostor je oprávněn pronajímatel účtovat nájemci penále 100,-- Kč za každý 1m² denně. Právo pronajímatele na úhradu vzniklých škod tím není dotčeno.

IV.

Cena nájmu

IV.1. Cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a je specifikována v příloze č.9, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. K dohodnutému nájemnému přísluší DPH podle platného zákona.

IV.2. V nájemném nejsou zahrnuty platby za dodávky energií a ostatních služeb, které nájemce hradí přímo dodavatelům těchto služeb.

IV.3. [redacted] vždy do 10. dne běžného měsíce za běžný měsíc na účet pronajímatele, č.ú. [redacted] se rozumí den připsání peněžní částky na účet pronajímatele.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou splátkové kalendáře evidované v příloze č. 10, vystavované pronajímatelem pro nájemce zvlášť na jednotlivé kalendářní roky po dobu platnosti této smlouvy.

IV.4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné podle míry inflace, zjištěné z úředních míst oproti sjednanému nájemnému, resp. nájemnému, naposledy v důsledku inflace zvýšenému.

IV.5. Zvýšení nájemného podle bodu IV.4. se realizuje od počátku kalendářního roku maximálně v rozsahu míry inflace. Při inflaci vyšší než 10 % je pronajímatel oprávněn zvyšovat nájemné v průběhu roku. Pronajímatel sděluje nájemci zvýšení nájemného písemnými dodatky smlouvy.

IV.6. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části je nájemce povinen zaplatit mimo dlužné částky i úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

V.1. Povinnosti nájemce:

- Provádět kontroly stavebnětechnického stavu najatých prostor, ohlašovat bez zbytečných odkladů pronajímateli všechny škody na objektu, nebezpečí jejich vzniku a potřeby větších oprav. Opravy nad rámec běžné údržby, stavební úpravy a investice s povinností stavebního povolení nebo ohlášení stavby, měnící parametry objektu z hlediska požární ochrany, provozu technických zařízení, bezpečnosti práce a hygieny, jsou přípustné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady nájemce, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce při opravách spolupracuje a je povinen umožnit pronajímateli přístup do najatých prostor.
- Provádět na vlastní náklady běžnou údržbu, malování a úklid pronajatých místností, chodeb a chodníků včetně odvozu odpadků a provádět drobné vnitřní úpravy, sloužící k užívání pronajatých prostor podle této smlouvy, včetně instalace zabezpečovacího zařízení. Čistota pronajatých prostor a přilehlých venkovních ploch se udržuje celoročně. V průběhu zimního období nájemce odpovídá za odstranění sněhu a náledí z veřejných ploch, vyznačených v příloze č. 2 této smlouvy.
- Provádět na vlastní náklady kontroly stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví a bezpečnosti technických zařízení, a dodržovat všechny povinnosti, vyplývající z obecných právních norem v těchto oblastech.
- Uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění majetku a odpovědnosti za škody, způsobené v pronajatých a přilehlých prostorách, a tuto smlouvu dát k nahlédnutí pronajímateli.
- Umožnit určeným zástupcům na žádost pronajímatele provádět kontroly technického stavu vzhledotechniky a kontroly dodržování účelu užívání objektu podle podmínek této smlouvy.
- Platit včas a řádně nájemné a případné platby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- Při umístění firemních tabulí a reklamních panelů na venkovní části pronajatých prostor respektovat předpisy a pokyny magistrátu města, včetně stavebního povolení.
- Před skončením pronájmu uvést všechny prostory do původního, resp. obvyklého stavu.

V.2. Povinnosti pronajímatele:

- a) Přenechat za podmínek uvedených v této smlouvě pronajaté prostory k užívání nájemci a zajistit mu nerušený výkon ve stanoveném předmětu podnikání.
- b) Umožnit nájemci opravy a úpravy pronajatých nebytových prostor v rozsahu nezbytném pro výkon předmětu činnosti při dodržení všech právních norem ze strany nájemce.
- c) Umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a veřejnosti vstup do pronajatých nebytových prostor, v odůvodněných případech umožnit vstup i mimo pracovní dobu a ve dnech pracovního klidu.
- d) Pokud pronajímatel svojí nečinností znemožní nájemci výkon předmětu podnikání, je povinen poskytnout nájemci slevu ve výši 1/25 měsíčního nájemného a úhradu ušlého zisku ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den nečinnosti.

VI.

Závěrečná ustanovení

- VI.1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory, ani jejich část, do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- VI.2. Pronajímatel je oprávněn od této nájemní smlouvy okamžitě odstoupit, jestliže:
 - a) se nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc, nebo
 - b) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s dohodnutým předmětem činnosti, bude opakovaně porušuje platné předpisy, neplní smluvní povinnosti nájemce, nebo
 - c) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do užívání jiné osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- VI.3. Tuto smlouvu lze zrušit také vzájemnou dohodou obou smluvních stran.
- VI.4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma účastníky, nebo jejich oprávněnými zástupci.
- VI.5. Pokud některé smluvní vztahy z této smlouvy vyplývající nejsou touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se obecně závaznými právními normami platnými na území ČR, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších novel.
- VI.6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
- VI.7. Obě strany smlouvu projednali, před jejím podpisem přečetli a prohlašují, že byla uzavřena z jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek. Pravost smlouvy stvrzují obě smluvní strany podpisem.

V Praze dne 22.1.1998.

- Přílohy:
- č. 1 výkresová dokumentace pronajatých nebytových prostor
 - č. 2 plán přilehlých venkovních ploch pro úklid a odstranění sněhu a náledí
 - č. 3 výpis z katastru nemovitostí
 - č. 4 rozpočet vstupních investic z r. 1997 na rekonstrukci objektu pošty
 - č. 5,6 výpis z obchodních rejstříků pronajímatele a nájemce
 - č. 7,8 osvědčení o registraci plátců DPH pronajímatele a nájemce
 - č. 9 specifikace ceny nájmu (nájemného) pro r. 1997 a 1998
 - č.10 splátkový kalendář pro rok 1998

Příloha č. 1 smlouvy
o pronájmu nebytových prostor
uzavřené dne 21.2.1998

ROZPIS PRONAJATÝCH PLOCH

Adresa: Vrchlického 830, 460 14 Liberec 14

Číslo	Název místnosti	Plocha v m2
		33,00
		25,40
		13,30
		4,70
		4,40
		9,60
		3,50
		0,00
		3,60
		10,70
		7,40
		13,10
		9,50
		1,30
		26,30
		31,20
		25,40
		69,50
		4,80
		70,80
		12,70
		7,80
CELKEM		366,00 m2