

Smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání,

kterou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku
níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci

1. akciová společnost **Distribuce tepla Třinec, a.s.**
se sídlem Máchova 1131, Lyžbice, 739 61 Třinec
IČO 64609812, DIČ CZ64609812
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vl. 1168
zastoupena Ing. Miroslavem Dosedělem, předsedou představenstva
bankovní spojení:

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. společnost ~~BAJO FASHION s.r.o.~~
se sídlem náměstí Msgre Šrámka 1826/5, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO: 25382047, DIČ CZ25382047
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vl. 16745
zastoupena: Ivanou Niedobovou, jednatelkou společnosti
bankovní spojení:

jako **nájemce** na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

- I.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 3092/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. – stavba technického vybavení, vše v k.ú. Lyžbice, obec Třinec; sloužící jako předávací stanice „R“ na ul. Beskydské (dále jen „Budova“).

II. Předmět nájmu

- II.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je část nebytového prostoru předávací stanice „R“, který se v Budově nachází a jehož výměra činí **92 m²** (dále jen „**Předmět nájmu**“):
- II.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání Předmět nájmu a nájemce Předmět nájmu do svého užívání přijímá.

III. Účel nájmu

- III.1. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu uvedený v článku II.1. této smlouvy užívat jako sklad.
- III.2. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití výše uvedeného Předmětu nájmu pro jiné účely, než je uvedeno v této nájemní smlouvě, je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě písemného dodatku k této smlouvě.
- III.3. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

IV. Doba nájmu

- IV.1. Tato smlouva je uzavřena **na dobu neurčitou ode dne 01.05.2016**.
- IV.2. O předání a převzetí Předmětu nájmu je pořízen písemný protokol o předání a převzetí, který je podepsán na místě samém oběma smluvními stranami či osobami jimi k tomu pověřenými.
- IV.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

V. Nájemné a služby

- V.1. Roční nájemné za užívání Předmětu nájmu smluvní strany sjednávají dohodou ve výši **350,- Kč/m²**, což představuje při výměře 92 m² částku 32.200,- Kč ročně. K ceně nájemného bude účtována a připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) v procentní sazbě dle platných právních předpisů.

Smluvní strany prohlašují, že se jedná o cenu v místě a čase obvyklou, jež má charakter tržní ceny nájemného.

- V.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli shora uvedené roční nájemné vždy jednorázově předem, a to nejpozději do 30.4. každého kalendářního roku bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo jiný bankovní účet sdělený pronajímatelem nájemci. Nájemné za období ode dne 1.5.2016 do 30.4.2017 je splatné jednorázově do 31.5.2016.
- V.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně, vždy s účinností ke dni 1.5. každého kalendářního roku, upravit výši ročního nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, zveřejněné či jinak oznámené Českým statistickým úřadem nebo jiným k tomu určeným úřadem, pokud Český statistický úřad takový údaj nebude zveřejňovat.
- V.4. Pronajímatel v souvislosti s nájmem sjednaným touto smlouvou poskytuje nájemci dodávku elektrické energie.
- V.5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za dodávku elektrické energie úplatu ve sjednané výši 100,- Kč za rok.
- K ceně dodávky elektrické energie bude účtována a připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) v procentní sazbě dle platných právních předpisů.
- V.6. Cenu dodávky elektrické energie se nájemce zavazuje platit pronajímateli včetně příslušných sazeb daně z přidané hodnoty vždy jednorázově předem, a to nejpozději do 30.4. každého kalendářního roku bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo jiný bankovní účet sdělený pronajímatelem nájemci. Cena dodávky elektrické energie za období ode dne 1.5.2016 do 30.4.2017 je splatná jednorázově do 31.5.2016.
- V.7. Ostatní služby s nájmem neposkytované si je nájemce povinen sjednat na svůj náklad s dodavateli jednotlivých služeb samostatnou smlouvou.
- V.8. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. V případě prodlení nájemce s úhradami za plnění s nájmem spojená po dobu delší než 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Poplatek, případně úrok z prodlení je počítán od 1. dne měsíce následujícího po datu splatnosti.
- V.10. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 10 % z ročního nájemného, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, jestliže nesplní některou z podmínek uvedených v této nájemní smlouvě, vyjma řádného hrazení nájemného a úhrad za plnění spojených s nájmem. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody, včetně ušlého

zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty. Tato pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy byla vůči nájemci písemně uplatněna pronajímatelem.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- VI.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného Předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy.
- VI.2. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky Budovy a jejího příslušenství a součástí (hromosvodu, elektroinstalace), a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem na své náklady. Náklady na odstranění závad a nálezů z revizních zpráv spadajících pod drobné opravy a běžnou údržbu je povinen nést nájemce, náklady na odstranění závad a nálezů z revizních zpráv nad rámec drobných oprav a běžné údržby nese pronajímatel.
- VI.3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad aj. Nájemce je povinen zajišťovat v předepsaných termínech a na své náklady revize hasicího přístroje, kterým je povinen Předmět nájmu vybavit rovněž na vlastní náklady.
- VI.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat na své náklady ostatní nutné opravy Předmětu nájmu nad rámec drobných oprav, vymezených podle čl. VII.3. této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany předem písemně jinak. V případě uzavření takové dohody si v ní smluvní strany ujednají své vzájemné finanční nároky související se zamýšlenou opravou.
- VI.5. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat Předmět nájmu a způsob jeho užívání, ať už pravidelnou kontrolou či kontrolou namátkovou. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a o provedené prohlídce bude sepsán zápis.
- VI.6. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání Předmětu nájmu.
- VI.7. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo škodu na majetku vneseném do Předmětu nájmu nájemcem či jinými osobami vstupujícími do Předmětu nájmu v souvislosti s jeho činností.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

- VII.1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné a úhrady za plnění s užíváním Předmětu nájmu spojená.

- VII.2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby nedocházelo k jeho poškození, nepřiměřenému opotřebení či zničení, ani k žádné škodě na jiném majetku pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit veškeré závady a poškození vzniklé jeho činnostmi včetně škod a závad způsobených osobami vstupujícími do Předmětu nájmu v souvislosti s jeho činnostmi.
- VII.3. Nájemce má povinnost provádět drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu obdobně podle vyhlášky č. 308/2015 Sb.
- VII.4. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec drobných oprav a běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.
- VII.5. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli potřebu nutné opravy a pronajímatel tuto bez zbytečného odkladu neodstraní, takže nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, případně může nájemce tuto opravu provést také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li oprava zásadním způsobem užívání Předmětu nájmu, má nájemce právo na prominutí nájemného.
- VII.6. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Předmětu nájmu. Bude-li oprava trvat nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude tato oprava ztěžovat užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
- VII.7. Nájemce je zodpovědný za stav Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Nájemce se zavazuje řídit se pravidly pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany, kontroly, hygieny apod.
- VII.8. Nájemce je povinen dodržovat přísný zákaz kouření v Předmětu nájmu a ve všech ostatních prostorách areálu pronajímatele podle zákona č. 379/2005 Sb., o opatření k ochraně před škodami způsobenými tabákovými výrobky a jinými návykovými látkami.
- VII.9. Nájemce plně zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).
- VII.10. Nájemce je povinen ohlásit případnou změnu účelu užívání Předmětu nájmu předem odsouhlasenou pronajímatelem na odbor stavebního řádu a územního plánování Městského úřadu v Třinci a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti.
- VII.11. Nájemce není oprávněn změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci.

- VII.12. Nájemce může zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě odpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
- VII.13. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a po dohodě s pronajímatelem, v níž bude ujednáno, kdo ponese náklady na tyto úpravy a jak s úpravami bude naloženo při skončení nájmu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném pronajímatelem a nahradil pronajímateli případnou způsobenou škodu.
- VII.14. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, v níž se nachází Předmět nájmu, se souhlasem pronajímatele přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit znamení, která na nemovité věci umístil, a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
- VII.15. Nájemce je povinen zabezpečit pravidelný úklid v Předmětu nájmu.
- VII.16. Nájemce bere na vědomí, že v části objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, zůstává v provozu předávací stanice, která je ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že nebude uplatňovat vůči pronajímateli žádné nároky na slevy či jiné výhody a úlevy ani nebude jakkoliv jinak omezovat pronajímatele v souvislosti s provozem této předávací stanice. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup k zařízením navazujícím na provoz předávací stanice za účelem jejich provozu, údržby, kontroly a oprav bezodkladně po požádání pronajímatele.
- VII.17. Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem spolu s převodem činnosti, které Předmět nájmu slouží. Souhlas pronajímatele musí být dán předem a musí mít písemnou formu. Také smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.
- VII.18. Nájemce je povinen na svůj náklad a odpovědnost zajišťovat plnění všech povinností stanovených právními předpisy či rozhodnutími příslušných orgánů provozovatelům těch činností, které bude nájemce v Předmětu nájmu vykonávat.
- VII.19. Nájemce nesmí svou činností rušit výkon předmětu činnosti pronajímatele či jiných osob působících v areálu pronajímatele, v němž se Budova nachází.
- VII.20. Nájemce není oprávněn zřídit v Předmětu nájmu své sídlo/provozovnu.
- VII.21. V případě skončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši 500 Kč za každý den prodlení.

VIII. Ukončení nájmu

- VIII.1. Nájemce i pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem kdykoli bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- VIII.2. Vyskytne-li se závada v Předmětu nájmu, pro kterou nebude možné Předmět nájmu užívat, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- VIII.3. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže:
- a) nájemce dluží pronajímateli nájemné déle než 3 měsíce,
 - b) nájemce provedl v Předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce dal Předmět nájmu do podnájmu či jinak umožnil podnájem třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem,
 - e) vznikla-li v důsledku činnosti nájemce na Předmětu nájmu škoda či tato objektivně hrozí.
- VIII.4. Užívá-li nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení Předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání Předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemní vztahu výpovědí bez výpovědní doby.
- VIII.5. Smluvní strany si sjednaly, že výpověď z nájmu musí být odeslána druhé smluvní straně na adresu jejího sídla doporučeně a považuje se za doručenou 15. dnem ode dne, kdy byla odeslána.
- VIII.6. Smluvní vztah může být ukončen rovněž dohodou smluvních stran.
- VIII.7. Nájemce odevzdá pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí Předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybitý. Při přebírání Předmětu nájmu přihlédně pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání Předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Pro případ, že nájemce svůj závazek vyklidit Předmět nájmu po skončení nájmu nesplní ani do 10 dnů ode dne skončení nájmu, zmocňuje svým podpisem níže na této smlouvě pronajímatele k tomu, aby sám na náklady nájemce provedl veškeré faktické i právní úkony směřující k úplnému vyklizení Předmětu nájmu, zejména aby u Předmětu nájmu vyměnil zámek, odstranil z něj na náklady nájemce veškeré věci v něm se nacházející bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem, a na náklady nájemce uhrazené předem je uložil na místo v Třinci, které nájemce pronajímateli ve lhůtě 10 dnů od skončení nájmu prokazatelně sdělí. Pokud do uplynutí této lhůty

nájemce pronajímateli toto místo nesdělí či mu neuhradí předem náklady na převoz a uložení věcí, je pronajímatel oprávněn s nimi naložit dle vlastního uvážení.

IX.

Závěrečná ustanovení

- IX.1. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.
- IX.2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě.
- IX.3. Veškeré písemnosti, které mají být doručeny druhé smluvní straně v souladu s touto smlouvou, se považují za doručené třetího dne po jejich odeslání doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- IX.4. Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
- IX.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Třinci dne 29. 4. 2016

.....
za pronajímatele
Distribuce tepla Třinec, a.s.
Ing. Miroslav Doseděl
předseda představenstva

.....
za nájemce
BAJO FASHION s.r.o.
Ivana Niedobová
jednatelka