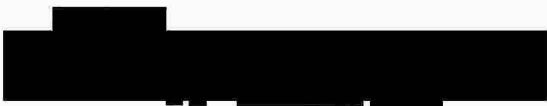


S M L O U V A

O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

kterou podle z.č. 116/1990 Sb. uzavřely smluvní strany :

1. Pronajímatel : **NISA - obchodní společnost s r.o.**
se sídlem v Liberci 1, Sokolská 1365
zast. : Jaroslavou Siebeneicherovou, jednatelkou
IČO : 49 90 02 00


na straně jedné,

a

2. Nájemce :

se sídlem :
IČO:, DIČ :
bankovní spojení :
zastoupená :

Česká pošta, státní podnik
Olšanská 9, Praha 3


Ing. Rastislavem Horáčkem
ředitelem odštěpného závodu Severní Čechy

na straně druhé

adresa pro smluvní styk: Česká pošta, s.p. Obvod Liberec, nám. Dr. E. Beneše 559/28
461 61 Liberec 1

TAKTO:

OBSAH SMLOUVY

- čl. I. *Úvodní ustanovení*
- čl. II. *Předmět a účel nájmu*
- čl. III. *Výše nájemného*
- čl. IV. *Provozní náklady*
- čl. V. *Změna výše nájemného*
- čl. VI. *Doba trvání nájmu*
- čl. VII. *Povinnosti nájemce*
- čl. VIII. *Povinnosti pronajimatele*
- čl. IX. *Poskytnutí jistoty*
- čl. X. *Skončení nájmu*
- čl. XI. *Zvláštní ujednání*
- čl. XII. *Závěrečná ujednání*
- 

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě listu vlastnictví č. 85 vedeného u katastrálního úřadu v Liberci (příloha č. 2) vlastníkem pravomocně zkolaudovaného objektu č.p. 456 v k.ú. Doubí v Liberci, a to :

"HYPERMARKETU NISA" na pozemcích v k.ú. Rochlice u Liberce a v k.ú. Doubí u Liberce, v obci Liberec, v ul. České mládeže, označeného pro veřejnost a účely této smlouvy názvem : **NISA CENTER**.

2. Nájemce označený v záhlaví této smlouvy má zájem o nájem nebytových prostorů v přízemí objektu NISA CENTER v ul. České mládeže v Liberci, specifikovaný v čl. II.

čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. **Předmětem nájmu** je níže specifikovaný nebytový prostor v přízemí objektu NISA CENTER v ul. České mládeže v Liberci s vlastním vchodem do najatého prostoru a k t o :

- 1 místnost - prodejna o výměře : 60,0 m²,

CELKEM plocha nebytových prostor činí : 60,00 m²

2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné nebytové prostory pro účely provozování činností zaznačených ve výpise z obchodního rejstříku (příloha č.3).

Nájemce prohlašuje, že je jakožto právnická osoba oprávněna k podnikání ve shora uvedeném předmětu činnosti .

čl. III.

Výše nájemného

1. Strany se podle zákona č. 526/1990 Sb. dohodly, že nájemné za nebytový prostor činí : **4,35 EUR** á 1 m² měsíčně, tj. za celkem 60 m² činí měsíční nájemné **261 EUR.** + DPH.

2. Nájemné + DPH bude splatné měsíčně dopředu, a to vždy nejpozději do 13. dne příslušného měsíce, a to na základě daňového dokladu, který je pronajímatel povinen doručit nájemci nejpozději k 3.kalendářnímu dni příslušného měsíce na adresu pro smluvní styk.

3. Okamžikem zaplacení se rozumí den odepsání přísl. částky z účtu nájemce. V případě prodlení nájmu s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle nař. vl. 142/1994 Sb. Při prodlení s platbou nájemného trvajícím déle než jeden měsíc je pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit dle písm. čl. X., odst. 1. písm. f) této smlouvy.



čl. IV.

Provozní náklady a náklady ze služby

1. Dohoda o výši ceny za nájem nebytových prostor dle čl. III. nezahrnuje ceny za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, jakož i náklady spojené s užíváním a udržováním společných prostor.

1.1. Náklady na :

- a) spotřebu elektrické energie dle vlast. elektroměru,
- b) za vodné a stočné dle vlast. vodoměru,
- c) telefonní poplatky

Náklady uvedené pod písm. a) až b) hradí nájemce podle skutečné spotřeby zjišťované odpočtem ze samostatných měřidel, instalovaných v najatém prostoru, a to přímo dodavateli medií. Stejně tak hradí náklady za telefon.

1.2. Náklady za topení a náklady na úhradu spotřeby tepla, vody a elektřiny ve společných prostorách pasáže.

Za náklady dle bodu 1.2. pro první rok trvání nájmu až do prvního vyúčtování skutečné vynaložených nákladů je nájemce povinen za pronajatou plochu platit pronajímateli měsíční zálohově částku ve výši 46,67 EUR. Tuto zálohu bude nájemce hradit měsíčně ve stejné lhůtě splatnosti jako nájemné. Záloha bude vyúčtována vždy do 31.5. následujícího kalendářního roku jako podíl nákladů pronajaté plochy na celkových nákladech plochy pasáže dle doložených stavů měřidel. Plocha pronajatá Českou poštou činí 1,1289 % z celkové plochy pasáže. Na případný přeplatek je pronajímatel povinen vystavit dobropis a vrátit jej na účet nájemce do 15 dnů od provedení vyúčtování. Záloha na každý další kalendářní rok bude stanovována vždy na základě předcházející skutečné roční spotřeby s přihlédnutím k meziročnímu pohybu cen.

1.3. Náklady spojené s údržbou a užíváním společných prostor byly pro první kalendářní rok dohodnuty jako paušál 134,10 EUR měsíčně za pronajatou plochu. Tento paušál bude nájemce hradit měsíčně ve stejné lhůtě splatnosti jako nájemné. Pro každé další období může být paušál na náklady spojené s údržbou a užíváním společných prostor po vzájemném odsouhlasení opraven s přihlédnutím k meziročnímu pohybu cen.

2. V případě prodloužení nájmu s platbou měsíční zálohy na úhradu nákladů dle bodu 1.2. a paušálu za náklady dle bodu 1.3. je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok (poplatek) z prodloužení ve výši dle vl. nař. 142/1994 Sb.



čl. V.

Změna výše nájemného

1. Strany se dohodly na způsobu změny dohodnutého nájemného v případě, že oficiální index národohospodářské inflace Spolkové republiky Německo stanovený Spolkovým statistickým úřadem pro první rok nájmu ve výši 100 bodů se oproti stavu po uzavření této smlouvy v dalších letech nájmu (či oproti poslední změně nájemného) změní (stoupne nebo klesne) nejméně o 10 bodů, pak se nájemné dohodnuté v čl. III. této smlouvy změní o 75 % změny indexu. Jako výchozí index bude použit ten, který bude oficiálně znám v době otevření prodejny nájemce.

Další úprava nájemného dle tohoto klíče bude provedena, jakmile se index životních nákladů opět změní od poslední úpravy nejméně o 10 bodů.

Pro výpočet změny nájemného strany dohodly tento způsob :

nové nájemné: $PŘEDCHOZÍ\ NÁJEMNÉ \times \left(1 + \frac{0,75 \times (NOVÝ\ INDEX - STARÝ\ INDEX)}{100}\right)$

2. Výpočet valorizace nájemného podle bodu 1. bude provádět pronajímatel a listina o každé změně výše nájemného musí pro daňové účely vždy tvořit přílohu této nájemní smlouvy, označenou číselnou řadou (tj. VALORIZACE NÁJEMNÉHO č. 1, č. 2. atd.) s uvedením prvního měsíce, od něhož se změnžené nájemné uplatňuje. Současně s tímto výpočtem zašle pronajímatel nájemci oficiální listinu na jejímž podkladě došlo ke změně výše nájemného dle čl. V bod 1.

čl. VI.

Doba trvání nájmu

1. Strany se dohodly, že nájemní smlouva se uzavírá ode dne protokolárního předání nebytového prostoru, které proběhne od 15.5.do 31.5.2000 (viz čl. XI.) na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou dvou let.



čl. VII.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat najaté prostory, jakož i společné prostory výhradně ke sjednanému účelu pro zajištění své podnikatelské činnosti a přitom se zavazuje :

1.1. Nájemce je povinen hradit průběžné náklady spojené s provozováním své podnikatelské činnosti v najatém prostoru, jakož i na své náklady provádět včas běžnou údržbu.

Běžnou údržbou se rozumí rozsah povinností nájemce, jak stanoví nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Neprovede-li nájemce ani po upozornění ze strany pronajímatele potřebnou opravu či údržbu, je oprávněn provést ji v nezbytném rozsahu pronajímatel k tíži nájemce. Výše těchto výdajů vynaložených pronajímatelem se považuje za zvýšené nájemné, splatné s následující splátkou běžného nájemného.

1.2. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele a na zdraví jiných osob - zaměstnanců, zákazníků či jiných osob zdržujících se v najatém prostoru.

1.3. Za škody vzniklé v najatém prostoru na majetku pronajímatele, na zdraví či majetku zákazníků, návštěvníků, hostů či zaměstnanců nájemce odpovídá nájemce v rozsahu, jak je stanoveno obecně platnými právními předpisy.

1.4. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat předpisy hygienické, požární a předpisy BOZ, dodržovat pokyny pronajímatele ohledně stanoveného režimu užívání a uzavírání objektu (např. domovní řád), jakož i další povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

Nájemce je oprávněn vstupovat do najatých a společných prostorů i mimo obvyklou provozní dobu za účelem např. mimořádné inventury či pro jiný naléhavý provozní důvod.

1.5. V najatém prostoru je nájemce povinen udržovat na svůj náklad pořádek a čistotu.

1.6. Nájemce je povinen na své náklady udržovat čistotu přístupu u samostatného vchodu do najatého prostoru.

1.7. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět v najatém prostoru jakékoliv stavební úpravy.



1.8. Nájemce nesmí přenechat prostor k užívání třetí osobě, tj. do podnájmu, a smí svá práva z této smlouvy postoupit (cese) na jiného, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

1.9. Pronajímatel má právo, požádá-li o to nájemce v přiměřeném předstihu, provést v průběhu nájmu za účasti zástupce nájemce v najatém prostoru kontrolu za účelem dodržování podmínek této smlouvy nájemcem a nájemce je povinen provedení kontroly v provozní době pronajímateli umožnit.

1.10. Nájemce má právo najatý prostor na své náklady vybavit vnitřním zařízením, a to i pevně zabudovaným a přitom je povinen dodržovat obecně platné právní předpisy, jakož i ujednání této smlouvy ohledně stavebních zásahů do konstrukcí objektu.

1.11. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou a dále tak, aby nepřiměřeně nezasahoval do výkonu práv a povinností ostatním subjektům, které jsou v objektu rovněž jako nájemci na základě nájemní smlouvy. Totéž platí pro užívání společných prostor, které nájemce nesmí používat pro uskladnění nebo odložení jakéhokoliv materiálu, narušovat komunikační systém apod.

2. Kromě povinností dle bodu 1. se nájemce zavazuje dodržovat níže uvedené dohodnuté podmínky a pravidla :

2.1. Uzavřít vlastní pojistnou smlouvu na pojištění své odpovědnosti za škody a svého zařízení, vybavení či zásob umístěných v najatém prostoru.

2.2. a) Umístit svoje reklamní označení nebo LOGO pouze při vchodu do své provozovny či uvnitř ní. Mimo najatý prostor nesmí nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele využívat jakékoliv plochy na budově pro umístění své reklamy.

b) Veškerá reklamní opatření, resp. jejich návrh je nájemce povinen před jejich realizací projednat s pronajímatelem.

2.3. Před zahájením provozu předloží nájemce pronajímateli k projednání způsob vnitřního zařízení najatého prostoru vč. uspořádání interiéru a úpravy vstupu (tzv. plán zařízení).

2.4. a) Najatý prostor je nájemce povinen užívat, tj. provozovat ke sjednanému účelu, a to ve všeobecných otvíracích časech stanovených pronajímatelem pro celé obchodní centrum.

b) Nájemce je povinen provozovat najatý prostor ve všech dnech, kdy je obchodní centrum otevřeno.

2.5. Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele měnit dohodnutý účel nájmu, jinak se jedná o podstatné porušení této smlouvy, a to i kdyby v ostatním nájemce plnil podmínky této smlouvy.

2.6. Nájemce je povinen dodržovat režim ostrahy a uzamykání objektu dle pokynů pronajímatele předaných ke dni převzetí prostorů k užívání.



2.7. Nájemce je povinen po zahájení provozu předat pronajímateli nebo jím pověřenému správci objektu 1 ks klíčů od najatého prostoru, a to v neporušeném zapečetěném obalu. Svěřené klíče mohou být bez souhlasu nájemce použity ke zpřístupnění prostoru pouze v případě odvracení hrozící škody nebo pro neodkladný úkon orgánů činných v trestním řízení (např. v případě odvracení škody požárem, havárií vedení vody, elektro, zajištění důkazů - otisků a stop pachatele) nebo v případě, jak dále stanoveno touto smlouvou.

3. Při porušení povinností nájemcem uvedených v bodě 1.1., 1.2., 1.4., 1.7., 1.8., 1.9., 2.2., 2.4., 2.5. a 2.6. tohoto čl., vzniká pronajímateli právo nájemní poměr ukončit výpovědí dle čl. X. bod 1. písm. e).

čl. VIII.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen :

a) Uzavřít s přísl. dodavatelem medií obchodní smlouvy tak, aby pro řádné užívání nebyt. prostoru bylo zajištěno :

- dodávka el. energie,
- dodávka vody,
- dodávka tepla,
- odvoz odpadků,
- ostraha objektu mimo provozní dobu,
- úklid společných prostor a přístupů do objektu a parkoviště.

b) Uzavřít přísl. pojistnou smlouvu na pojištění objektu NISA CENTER pro případ vzniku mimořádných havárií či živelných pohrom, tj. požárů, povodně, vichřice, zemětřesení apod.

c) Odstraňovat škody po haváriích a provádět velké opravy na budově (opravy střech, vedení apod.).

d) Udržovat celý objekt v provozuschopném stavu a za tím účelem je oprávněn uzavřít s přísl. subjektem smlouvu o správě nemovitosti.

e) Z titulu vlastnictví hradit příslušné daně.

f) Ke dni vzniku nájmu předá pronajímatel nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém účelu užívání s tím, že pronajímatel bude v tomto stavu předmět nájmu (s výjimkou běžné údržby) udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.

g) Pronajímatel vybaví nebytový prostor nezbytnými protipožárními zařízeními a přístroji s tím, že za požární technickou ochranu najatého prostoru bude odpovídat nájemce.



h) Pronajímatel bude s dostatečným předstihem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, které mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu nájemcem a při jejich případném provádění bude brát zřetel na oprávněné zájmy nájemce.

čl. IX.

Poskytnutí jistoty

1. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení této nájemní smlouvy a za tím účelem poskytne pronajímateli před podpisem této smlouvy tzv. bankovní záruku, a to ve výši jednoho sjednaného měsíčního nájemného.

2. Poskytnutá jistota slouží pro uspokojení finančních nároků pronajímatele vůči nájemci, plynoucích z této nájemní smlouvy, tj. pronajímatel je oprávněn použít uvedené prostředky

k úhradě výdajů, k nimž byl vůči pronajímateli či třetím osobám dle této smlouvy povinen nájemce (dluhy za energie, dlužné nájemné, smluvní pokuty, náhrady škod atd.).

čl. X.

Skončení nájmu

1. Nájemní poměr podle této smlouvy zanikne :

a) zánikem oprávnění nájemce k podnikatelské činnosti, k jejímuž účelu byla tato nájemní smlouva uzavřena,

b) dohodou stran k určitému datu,

c) uplynutím sjednané doby,

d) výpovědí nájemce či pronajímatele v případech a z důvodů, jak stanoví zákon č. 116/1990 Sb.

e) výpovědí pronajímatele pro porušení těch povinností nájemcem z této smlouvy, jak jsou uvedeny v čl. VII. odst. 3). Pokud nastane pro kteroukoliv ze stran důvod k výpovědi z této nájemní smlouvy, činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi protistraně.

f) odstoupením pronajímatele v případech, kde to příslušná ujednání této smlouvy dovolují a dále v případě, že :

- na majetek nájemce bude prohlášen konkurz,



- nájemce po dobu delší než 1 měsíc najatý prostor neužívá a neprovozuje,

- je nájemce v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než 1 měsíc.

g) dalšími způsoby uvedenými v zákoně.

Doručením listiny o odstoupení tato smlouva zaniká, s výjimkou ujednání této smlouvy o povinnosti zaplatit smluvní pokutu a dalších nároků smluvních stran nevypořádaných ke dni skončení nájmu (dlužné nájemné či podíl za provozní náklady, náhrady škod, úroky z prodlení apod.) .

2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen najatý nebytový prostor vyklidit, uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a předat protokolárně pronajímateli.

3. V případě nadměrného poškození najatého prostoru je nájemce povinen uvést věc ke dni skončení nájmu do původního stavu, popř. nahradit pronajímateli škodu v penězích ve výši odpovídající nákladům propočtených na obnovení původního stavu.

4. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním nemovitosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního aktuálního nájemného za každý den prodlení s vyklizením.

5. Pronajímatel je povinen do 10-ti dnů, tj. po protokolárním odevzdání předmětu nájmu, vyrovnání všech závazků a po vyklizení dle bodu 6. vrátit nájemci jistotu (včetně příslušného úroku) složenou dle čl. IX. této smlouvy.

6. Splatné smluvní pokuty, jakož i ostatní splatné peněžité nároky pronajímatele z této smlouvy vč. náhrady škody v penězích dle bodu 3. tohoto čl. je pronajímatel oprávněn započíst proti jistotě při jejím vracení dle bodu 5. tohoto čl.

7. Potrvá-li prodlení nájemce s vyklizením a předáním pronajímateli déle než 15 kalendářních dnů, strany pro tento případ mezi sebou současně uzavírají příkazní smlouvu, podle níž je pronajímatel oprávněn za nájemce uskutečnit níže uvedené činnosti a úkony:

- nevyklizený nebytový prostor otevřít, pořídit zápis o všech v prostoru uložených věcech, nebytový prostor vyklidit a všechny uložené předměty dle soupisu na náklady nájemce vhodným a bezpečným způsobem jménem nájemce uskladnit do náhradního prostoru. Ke všem uvedeným úkonům uděluje nájemce pronajímateli jako součást příkazní smlouvy plnou moc.

Soupis uložených věcí je pronajímatel povinen pořídit za účasti třetí osoby, pokud nebude přítomna osoba oprávněná jednat za nájemce. O způsobu a dni provedení vyklizení pronajímatel nájemce písemně vyrozumí.



čl. XI.

Zvláštní ujednání

1. Nájemní vztah vznikne s účinností od 1. 6. 2000.
2. Po vzniku nájmu dle této smlouvy je pronajímatel povinen předat nájemci kopii domovního či provozního řádu objektu, jakmile bude pro provoz NISA CENTER vydán.

čl. XII.

Závěrečná ujednání

1. Obsah této smlouvy lze měnit pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného číslovaného dodatku.
2. Strany se dohodly, že ohledně těch skutečností, jež stranám v době podpisu nebyly známy a jejichž nutnost úpravy nastane, obsah této smlouvy přiměřeně doplní a přitom pro použití formy platí bod 1.
3. V ostatním se tato nájemní smlouva řídí přísl. ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. občanského zákoníku a dalšími platnými právními předpisy.
4. Tato smlouva vznikne dohodou smluvních stran o celém jejím obsahu. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují strany své podpisy :

V Liberci dne : 31.5.2000

Příloha : č.1. Schéma dispozičního řešení nebyt. prostoru v objektu NISA CENTER.

č. 2. Kopie listu vlastnictví 85 z k.ú. Liberec.

č. 3. Kopie výpisu z OR nájemce

