



Město Třinec
 Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2000/05/167/Ksz

MĚSTSKÝ ÚŘAD
v TŘINEC

Čís. dop.

56123

Došlo: 2. 04. 2001

2001

Zpracov.

Ukl. znak

Č.j.: 438

Poč. listů: Pfl

SMLOUVA č. 2 167
o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

1. Město TŘINEC

adresa: Městský úřad Třinec
 Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
 statutární orgán: **Ing. Igor Petrov**, starosta města
 IČ: 29 73 13

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. firma:

PULS papír - knihy s.r.o.

sídlo: Ostrava - Slezská Ostrava, Na Rakovci 1761/8
 IČ : 25862146

jednatel společnosti: Ing. Václav Slíva

PULS papír - knihy s.r.o., zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 23044, den zápisu 29.8.2000.

jako **nájemce** na straně druhé.

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem obytného domu čp.604, ul. Poštovní v Třinci který je zapsán na LV č.1218 v katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Třinec.

2. Předmětem nájmu jsou dále specifikované nebytové prostory umístěné v obytném domě čp.604, ul.Poštovní v Třinci. Místnosti pronajaté na základě této smlouvy se nacházejí v přízemí v celkové výměře 200 m² shora uvedeného obytného domu.

Označení místnosti	plocha (m ²)	roční nájemné za 1 m ² (bez poskytovaných služeb)
prodejna	141 m ²	1.200,- Kč/m ² /rok
sklad	20,9 "	"
šatna a sklad	25,2 "	"
WC	1,7 "	"
kancelář	11,2 "	"

Výměra nebytových prostorů je upřesněna dle zaměření viz. výkres, který tvoří "Přílohu č.1" této nájemní smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci.

3. Správu nebytových prostor vykonává **Město Třinec**, odbor správy majetku města.

Adresa:

Městský úřad v Třinci
odbor správy majetku města
správa bytového a nebytového fondu
ul. Jablunkovská čp. 407
739 61 Třinec

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
č. účtu: [REDAKCE]
variabilní symbol: (VS) 2 167
konstantní symbol: (KS) 0308

II. Účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené v čl.I. se dávají do nájmu za účelem provozování **prodejny**.
2. Jakékoliv využití výše uvedených nebytových prostorů pro jiné účely než je uvedeno v bodu 1. tohoto článku je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu **určitou ode dne 12. 2. 2001 do 30. 6. 2007.**

IV. Cena nájmu

1. **Roční nájemné** se sjednává v souladu s rozhodnutím příslušných orgánů města Třince v částce **240.000,- Kč** (bez poskytovaných služeb). Měsíční výše nájemného tak činí 20.000,- Kč.
(**Výpočet:** $200 \text{ m}^2 \times 1.200,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 240.000,- \text{ Kč/ročně} : 12 = 20.000,- \text{ Kč/měsíčně}$)

Nájemné je splatné prostřednictvím měsíčních splátek :ve výši **20.000,- Kč, vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet správce obytného domu uvedený v čl. I., bod 3.**

Datum připsání platby na účet správce dle čl.I., bod 3 je brán jako datum úhrady nájemného. Případné skončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce nemá na výši platby za tento měsíc jakýkoliv vliv.

2. Smluvní strany se dohodly, že výše nájmu může být měněna na návrh jedné ze stran této smlouvy a to formou písemného dodatku k prvému dni kalendářního čtvrtletí.

3. Výši úhrady za služby (dodávku vody-. vodné, stočné) je pronajímatel oprávněn i bez souhlasu nájemce zvýšit, dojde-li k zvýšení ceny těchto služeb poskytovaných pronajímateli třetími osobami, a to vždy s účinností ode dne, kdy cenu služby zvýší tato třetí osoba.

4. Smluvní strany se dohodly na **smluvní pokutě ve výši 25%** z ročního nájemného, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, že řádně a včas nesplní některou z podmínek specifikovaných v čl. VI této smlouvy. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody, včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty a níže uvedeného úroku z prodlení.

5. Za prodlení se zaplacením ceny za nájem nebo její části zaplatí nájemce pronajímateli **úrok z prodlení** ve výši **0,2%** z dlužné částky za každý den prodlení a za prodlení se zaplacením smluvní pokuty **úrok z prodlení** ve výši **0,5%** z dlužné částky za každý den prodlení.

5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že v případě porušení některé ze svých povinností z této smlouvy pro něj vyplývajících, zejména pak povinnosti řádně a včas platit nájemné ve sjednané výši a sjednaným způsobem, má pronajímatel právo postupovat dle ustanovení bodu 4. a 5. tohoto článku. Nájemce prohlašuje, že si je **plně vědom** následků z tohoto porušení smluvních povinností pro něj vyplývajících.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky objektu v rozsahu a termínech dle platných norem (revize elektro, hromosvodu, revize přívodního potrubí k plynovému kotlu. Elektrovizy spotřebičů, prodlužovacích šňůr a revizi plynového kotle si zajišťuje nájemce na vlastní náklady).

2. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do pronajatého prostoru za účelem provádění revizí elektro, ÚT, plynu, kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů.

3. Po dobu platnosti smlouvy a po dobu trvání nájmu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání. Kontroly budou prováděny pověřeným zástupcem pronajímatele. Kontroly budou prováděny 2x ročně jako pravidelné pololetní kontroly.

Mimo pravidelné kontroly má pronajímatel právo provést kontrolu namátkově kdykoliv v době provozování předmětu nájmu. Pravidelná kontrola bude provedena za účasti nájemce. Namátkové kontroly budou provedeny za účasti nájemce, nebo jim pověřeným zástupcem. Při kontrole pověřená osoba má právo vstupu do všech prostor a má právo na kontrolu všech věcí, které jsou předmětem nájmu, včetně způsobu jeho užívání. Tato osoba provede zápis o kontrole a zajistí veškeré úkony potřebné k provedení dokumentace o stavu věci, které jsou předmětem nájmu. Nájemce nebo osoby, které předmět nájmu fakticky využívají, jsou povinné oprávněné osobě podat informace a vysvětlivky v případě, že předmět nájmu a způsob jeho užívání neodpovídá podmínkám dohodnutým ve smlouvě.

Neumožnění provedení kontroly nebo neposkytnutí informací jsou podle dohody stran důvodem pro odstoupení od smlouvy. Zároveň strany smlouvy se dohodly, že za porušení povinnosti nájemce dohodnutých tímto odstavcem se za každý jednotlivý případ takovéto povinnosti určuje smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč. Nájemce je povinen vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit do 3 dnů ode dne doručení vyúčtování na účet č. 19-3841360207/0100 u Komerční banky, pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec. Je-li den doručení sporný, platí, že dnem doručení je 7 den ode dne odeslání vyúčtování smluvní pokuty. Právo kontroly předmětu nájmu a způsobu jeho užívání ve sjednaném rozsahu platí také po uplynutí doby nájmu nebo po skončení platnosti nájemní smlouvy a uplatňuje se až do doby faktického předání a převzetí předmětu nájmu.

Bude-li nájemce užívat předmět nájmu po skončení doby užívání nebo po skončení doby platnosti smlouvy a z tohoto důvodu se nájemní smlouva obnoví, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen ve lhůtě do 5-ti dnů uzavřít se správcem objektu uvedeným v čl.I., bod 3. dodatek k této smlouvě na poskytování služeb (pouze na dodávku vody, dodávku dalších médií si nájemce sjedná u jednotlivých dodavatelů formou uzavření Kupních smluv), který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat veškerou **běžnou údržbu pronajatého nebytového prostoru** a údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu včetně obvyklých drobných oprav, zejména:

- a) malby a nátěry vnitřních stěn
- b) opravy a výměny podlahových krytin
- c) nátěr dveří včetně zárubní
- d) zasklívání oken, jakož i jejich drobné opravy
- e) opravy a výměny kování oken a dveří
- f) opravy a výměny el. osvětlovacích těles včetně žárovek, zářivek, zásuvek a vypínačů
- g) vodovodních armatur, umyvadel, dřezů, záchodových splachovačů a mís

a po ukončení ani během trvání nájemního vztahu nemá nájemce nárok požadovat náhradu takto vzniklých nákladů. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne pronajímateli nesplněním této povinnosti.

3. Nájemce je zodpovědný za kontrolu stavu nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti a hygieny práce (na vlastní náklady zajistí a udržuje doporučený hasicí přístroj).

Dále nájemce na vlastní náklady zajišťuje pravidelné revize plynového kotle.

4. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit správci objektu potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.

5. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich části do **podnájmu** dalším osobám a taktéž nesmí uzavřít žádnou smlouvu, kterou by práva a povinnosti z nájemní smlouvy mohly být převedeny na jiný subjekt.

6. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorech **stavební a další úpravy** jen s přechodným písemným souhlasem pronajímatele.

Náhradu nákladů na stavební úpravy prostorů je přitom nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v částce, která s ním byla předem písemně dohodnuta.

Náklady, které nejsou náklady zhodnocujícími dům jako nemovitost, nese nájemce výhradně ze svého a věci takto pořízené jsou výhradně v jeho vlastnictví.

7. Nájemce je v souladu s tím taktéž povinen na svůj náklad zajišťovat úklid a čištění přilehlých chodníků před výše uvedeným domem, jak tato povinnost vyplývá pro vlastníky či nájemce nemovitostí z příslušných právních předpisů, jakož i čištění kanalizace, a to včetně kanalizace venkovní, dojde-li k jejímu ucpání odpady z jeho činnosti. Totéž platí o úklidu a čištění společných prostor a prostranství, včetně úklidu sněhu a přístupových cest k prodejně viz barevně vyznačeno na půdorysu prodejny, který tvoří "Přílohu č.1" této nájemní smlouvy.

VII. Skončení platnosti smlouvy

1) Ve smyslu zákona č.116/1990 Sb., § 9

2) Dohodou stran

3) Na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu o zrušení nebo pozastavení výkonu činnosti nájemce.

4) **Výpovědí** - výpovědní doba činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi druhé straně.

Výpovědí platnost smlouvy končí rovněž z následujících důvodů:

a) v případě prodlení s úhradou nájemného delší než 60 dní

b) nájemce bude využívat předmět smlouvy bez předchozího souhlasu pronajímatele k jiným účelům, než ke kterým je oprávněn dle odst. 1, čl. II této smlouvy

c) v případě, že smluvní strany se nedohodnou na výši nájemného (nerespektování úpravy nájemného)

d) nesplnění povinností dle čl. VI této smlouvy

V případech ukončení nájemního vztahu dohodou stran nebo na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu o zrušení nebo pozastavení výkonu činnosti nájemce, je pronajímatel však povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu na vyklizení pronajatých nebytových prostor, nejdéle však 1 měsíc.

VIII. Závěrečná ustanovení

V souvislosti se zajištěním ostrahy pronajímaných prostorů bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že pronajímatel bude mít k dispozici veškeré klíče od pronajatých prostorů, jež budou umístěny a zapečetěny na předem dohodnutém místě u pronajímatele. Použití těchto klíčů je vázáno na mimořádnou událost - požár, podezření neoprávněného vniknutí cizích osob, porucha technologického zařízení nebo jiné důvody hodny zvláštního zřetele.

O použití uvedených klíčů musí být pořízen písemný záznam a nájemce o této skutečnosti musí být informován do 24 hodin po odpečetění těchto klíčů. Uvedené klíče mohou použít pouze osoby k tomuto oprávněné pronajímatelem. V případě, že nájemce nepředá klíče k uložení pronajímateli, beré na vědomí, že v důsledku nesplnění tohoto požadavku je plně zodpovědný za vzniklou škodu.

Pronajímatel doporučuje nájemci pojistit majetek, který má v uvedených nebytových prostorech. Pronajímatel nebere na svou zodpovědnost případné zcizení majetku (zboží) z nebytových prostor.

Pronajímatel pojistil dům čp.604, na ul. Poštovní v Třinci u Generali Pojišťovny, a.s., se sídlem Bělehradská 132, Praha 2 .

Pojistná rizika: požár, úder blesku, výbuch, náraz nebo zřícení letadla, jeho částí nebo nákladu
voda z vodovodního potrubí
vichřice, krupobití, tíha sněhu, povodeň, záplava, zemětřesení.

Ve všem se řídí práva a povinnosti stan této smlouvy platnými právními předpisy, zejména **zákonem č. 116/1990 Sb.**, o nájmu a podnájmu nebytových prostor v jeho platném znění a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

Strany této smlouvy prohlašují, že kromě této smlouvy nebyla uzavřena jiná ústní či písemná dohoda či vedlejší ujednání s tímto právním vztahem související.

Tato nájemní smlouva nahrazuje původní nájemní smlouvu č.525 ze dne 23.5.1996 a Dodatek č. 5 ze dne 6.9.1999.

Platnost nájemní smlouvy č.525 ze dne 23.5.1996 a Dodatku č.5 ze dne 6.9.1999 končí dnem 11.2.2001 a platnost nájemní smlouvy č.2 167 vznikla dnem 12.2.2001.

Dne 12.2.2001 byla uzavřena Smlouva o prodeji části podniku ve smyslu ust. §§ 476 až 486 obchodního zákoníku za použití ust. § 487 mezi smluvními stranami Ivou Sychrovou se sídlem Poštovní 604, Třinec 1 a firmou PULS papír - knihy s.r.o., se sídlem Na Rakovci 1761/8, Ostrava - Slezská Ostrava.

Postoupení práv a povinností k nebytovým prostorům v obytném domě čp.604, ul.Poštovní v Třinci na firmu PULS papír - knihy s.r.o, se sídlem Na Rakovci 1761/8, Ostrava - Slezská Ostrava vzala na vědomí Rada města Třince na 44. schůzi dne 8.3.2001.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

Oprávnění zástupci stran prohlašují, že smlouvu na důkaz souhlasu s jejím obsahem potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Třinci dne

20. 4. 2001

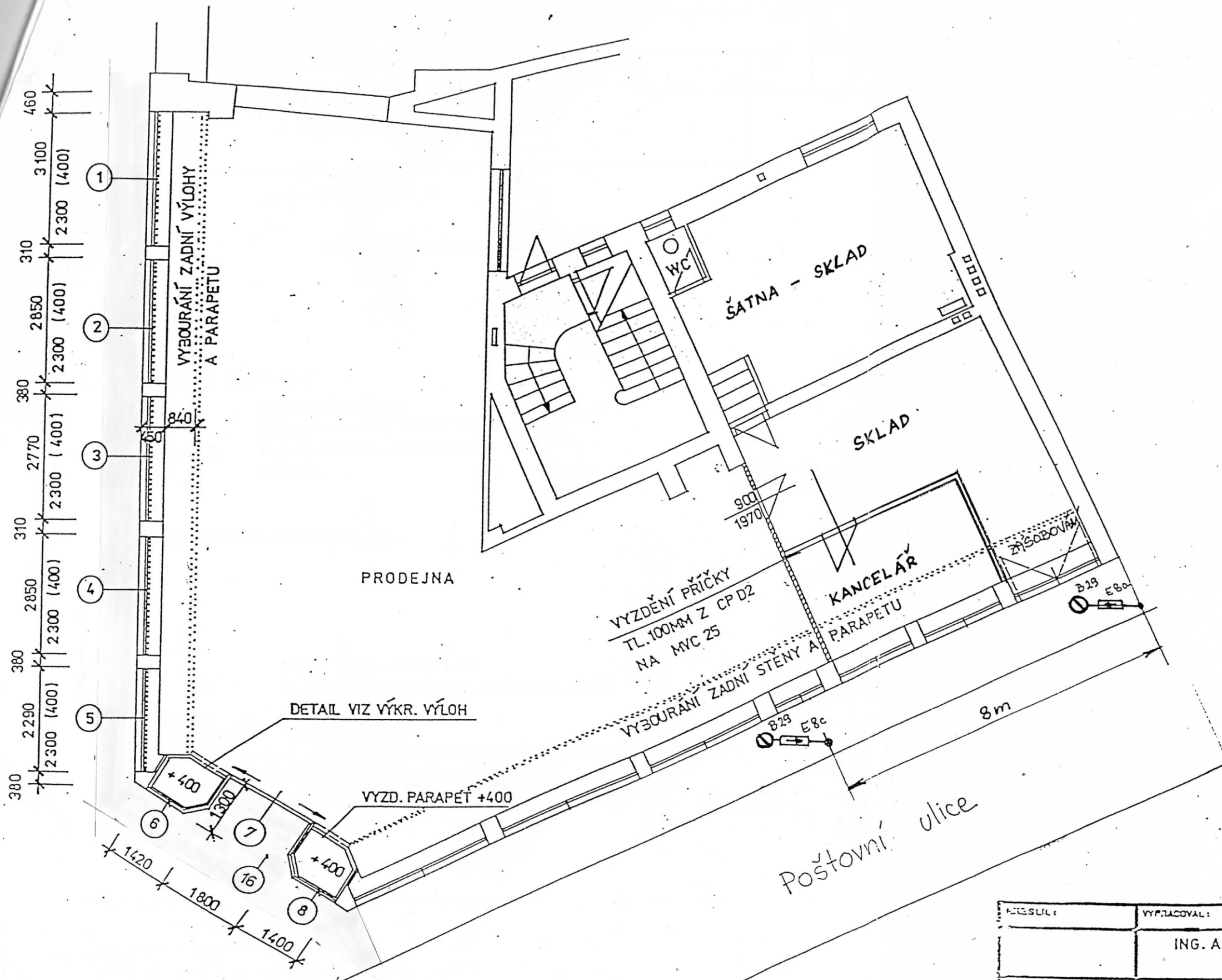


pronajímatel
Ing. Igor Petrov
starosta města



PULS papír-knihy s.r.o
Ing. Václav Slíva
jednatel společnosti

ej



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Místnost	m ²	Druh podlahy
Prodejna	141	Čtverce PVC
Sklad	20,9	Dtto
Šatna + sklad	25,2	PVC
WC	1,7	PVC
Kancelář	11,2	Čtverce PVC

PROJEKTOVAL:	VYPRACOVAL:	ZODPOVĚDNÝ PROJ.:	KONTROLOVAL:	PROJEKTOVÝ ATELIER:
	ING. ARCH. ADAMČÍK M.			ing. arch. M. Adamčík soukr. sdružení architektů a projektantů OBCHODNÍ PROJEKT OSTRAVA 702 09 Ostrava 1, Teslova 2
INVESTOR:	REALIA a.s. OSTRAVA - PŘÍVOZ			
AKCE:	REKONSTRUKCE PRODEJNY REALIA POŠTOVNÍ UL. 604 TŘINEC			Č. VÝKR.: 1
Obsah:	PŮDORYS PRODEJNY	MĚŘITKO:	1:100	ARCHIVNÍ ČÍSLO:
Číslo:	STAVEBNÍ ČÁST	DATA:	6/96	2
				ZÁJ. ČÍSLO: