

12122
12122
12122

Smlouva o nájmu nebytových prostorů (pro plátce DPH)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Pronajímatel: **RPG RE Commercial, s.r.o**
se sídlem: Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, PSČ 701 97
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
oddíl C vložka 29248
IČ: 277 69 135
plátce DPH, DIČ: CZ27769135

zastoupena: Martinem Sládečkem, obchodním ředitelem
na základě plně moci ze dne 2. 1. 2012

bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
kontaktní osoba: Petra Duračinská
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemcem: **RPG Byty, s.r.o.**
se sídlem: Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, PSČ 701 97
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ostravě, oddíl C vložka 29253
IČ: 27769127
plátce DPH, DIČ: CZ699002915

zastoupena: Petrem Skrlou, jednatelem a Martinem Ražem, jednatelem

bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
kontaktní osoba: Eva Leňková
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]
(dále jen nájemce)

systemové číslo smlouvy: **919 0411 371**

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vylučným vlastníkem budovy č.p. 411 na ulici Dělnická situované na pozemku parc.č. 630, zapsané na LV č. 5045 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, v části obce Ostrava-Poruba u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava
2. Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za níže uvedených podmínek nájemci do nájmu nebytový prostor nacházející se v 1. nadzemním podlaží výše uvedené budovy č.p. 411 (část dílny), na ulici Dělnické označené v čl. I bod 1., kdy tento pronajímaný nebytový prostor je označen v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“), za účelem provozování činnosti souvisejících s předmětem nájmu.

č. místnosti	plocha v m ²
č. 1 kancelář	18,85
č. 3 kancelář	25,80
č. 4 chodba	11,18
č. 5 kancelář	12,16
č. 6 WC podíl	6,08

č. 8 WC podl.	5,67
pronajatá plocha celkem	79,74

- Předmět podnikání nájemce provozovaný v předmětu nájmu je Sprava bytového fondu a nebytových prostorů
- Pronajímána plocha předmětu nájmu má výměru 79,74 m²

II.

Doba nájmu

- Dle dohody smluvních stran nájemní vztah počíná dnem 1.8.2012
- Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž výpověď z nájmu může nájemce i pronajímatele podat bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dále dohodly, že pokud dojde ze strany pronajímatele k výpovědi nájemci z důvodu neplacení nájemného a služeb, bude výpovědní lhůta činit pouze jeden měsíc. Tato výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- Nájem dále může skončit písemnou dohodou stran

III.

Úhrada nájmu a služeb

- Nájemné za nájem předmětu nájmu sjednávají smluvní strany takto

<u>Kč za 1 m² ročně</u>	<u>výměra v m²</u>	<u>cena za rok celkem</u>
1 044,63	56,81	59 345,43 Kč
417,85	22,93	9 581,30 Kč

Celkový nájem činí ročně 68 926,73 Kč + DPH a měsíčně 5 743,89 Kč + DPH

Pronajímatele se rozhodl, že nájem pozemku, staveb a nebytových prostor jiným platcům pro účely podnikání bude podlehat DPH, proto nájem bude zdaněn sazbou DPH ve výši stanovené platnými daňovými předpisy.

- Pronajímatele se zavazuje poskytnout nájemci níže uvedené služby (dodávku energie). Ceny za poskytované služby (energie) jsou stanoveny na základě kalkulací měsíčně takto

<u>služba</u>	<u>Kč/měsíc</u>
a) Vodné a stočné	180,00 Kč + DPH
b) Cena za dodávku ÚT	2 776,00 Kč + DPH
c) Cena za ohřev TUV	469,00 Kč + DPH
d) SV pro TUV	120,00 Kč + DPH
e) Dodávka el. energie	5 327,00 Kč + DPH
f) Odvoz odpadu	333,00 Kč + DPH
g) Úklid pronajatých prostorů	1 600,00 Kč + DPH
h) Užívání movitých věcí	2 112,00 Kč + DPH
Služby celkem	12 917,00 Kč + DPH

- Celkové činí nájemné a úhrada služeb spojených s nájmem:

měsíčně	18 660,89 Kč + DPH
ročně	223 930,68 Kč + DPH

- Nájemné a služby, související s nájmem poskytované v kalendářním měsíci se považují za dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o DPH)

Danový doklad na jednotlivá dílčí plnění bude vystaven pronajimatelem nejpozději 15. den příslušného kalendářního měsíce, ve kterém je dílčí plnění poskytováno. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce. Pronajimatel vystaví daňový doklad na nájem a služby uskutečněné v daném měsíci nejdříve první den tohoto měsíce. Nájemce se zavazuje platit nájemné a služby dle shora citovaného ujednání ve nutě 14 dnu od data vystavení daňového dokladu na účet pronajimatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy. Platba nájemného a služeb se považuje za uhrazenou dnem připsání úhrady na účet pronajimatele. Při placení je nutno uvádět vždy variabilní symbol faktury - daňového dokladu, kterým je systémové číslo Smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy. Účastníci se dohodli, že každá platba nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.

5. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb (energie) bude provedeno vyúčtování v souladu s platnými cenovými předpisy, v případě dodávky tepla a TUV v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. Vznikne – li po porovnání skutečného nákladu s kalkulací cen nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad. Služby uvedené pod písmeny g), h) již nebudou předmětem vyúčtování.
6. Nájemce se zavazuje počínaje dnem 1.7.2013 každoročně platit nájemné zvýšené o koeficient inflace, zveřejněný příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. Pronajimatel se zavazuje písemně sdělení provést nejpozději 30. dnu předem před 1.7. každého kalendářního roku.
7. Nad rámec výše uvedeného je pronajimatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v případě, že pronajimateli vzniknou náklady a provozní výdaje v souvislosti:

a) se zajišťováním údržby, oprav a investic do

- (i) konstrukčních prvků budovy, kde se předmět nájmu nachází, tj. zejména základů, střechy, hlavních svislých a vodorovných konstrukcí, stěn, povrchových krytin a dále zařizovacích předmětů, povrchových úprav, zábradlí, dvorů, komunikací, chodníků, zelených ploch včetně sadových úprav, požárních a nouzových únikových cest a souvisejících provozních instalací, které jsou k dispozici nájemci; rozvodu tepla, rozvodu teplé, studené vody a odpadní vody, rozvodu kanalizace, rozvodu plynu, rozvodu elektřiny, rozvodu a zařízení vzduchotechniky a klimatizace, rozvodu společných telefonních a datových sítí, hromosvodů, výtahů, společných televizních a jiných antén, rozvodu televizního signálu, kotelen, kominů, výměníků tepla, zařízení pro výrobu teplejší vody, jakož i ostatních provozních systémů uvnitř či vně budovy, kde se předmět nájmu nachází, které jsou k dispozici nájemci;
- (ii) systému požární ochrany a prevence, instalací požární signalizace uvnitř či vně budovy, kde se předmět nájmu nachází včetně samočinného hasičského zařízení, hydrantů, suchovodu a veškerého vybavení nutného pro zajištění souladu s příslušnými nařízeními orgánů požární ochrany a požadavky stanovenými v pojistných smlouvách uzavřených pronajimatelem;
- (iii) zabezpečovacích zařízení, alarmu, vratnic, systému kontroly vstupu a pohybu, osvětlení a bezpečnostních služeb k zajištění bezpečnosti budovy, kde se předmět nájmu nachází;
- (iv) osvětlení společných prostor uvnitř či vně budovy, kde se předmět nájmu nachází;

b) s prováděním jiných prací nebo poskytováním jiných služeb jakéhokoliv druhu, které bude pronajimatel rozumně považovat za nezbytné z důvodu zkvalitnění úrovně služeb poskytovaných nájemci.

8. Pronajimatel je oprávněn zvýšit nájemné dle bodu 7. tohoto článku maximálně o 30 % v průběhu 5 let s tím, že ročně je oprávněn zvýšit nájemné dle bodu 7. tohoto článku maximálně o 10 %. Jednostranné zvýšení nájemného dle bodu 7. tohoto článku musí být nájemci oznámeno pronajimatelem písemně předem s uvedením konkrétních důvodů odůvodňujících zvýšení nájemného.

9. Nájemce se zavazuje rovněž platit zvýšené platby za služby (energie) pro případ zvýšení cen služeb (energie) zpravidla vždy od 1.1. a případně od 1.7. každého kalendářního roku, dojde-li k zvýšení cen v průběhu roku a to na základě písemného sdělení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje písemně sdělení provést nejpozději do 30 dnů před prvním dnem měsíce, od kterého nájemce bude platit zvýšené ceny služeb (energie).

IV.

Postihy za neplacení

1. Nezaplatí-li nájemce dlužnou úhradu nájemného nebo poplatky za služby s nájmem spojené, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle ustanovení § 517 občanského zákoníku.
2. Ve smyslu § 672 občanského zákoníku má pronajímatel, čehož si je nájemce vědom, zastavní právo na zajištění nájemného k movitým věcem, které patří nájemci a které se nacházejí v předmětu nájmu.
3. Prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, po dobu více než 10 dnů je smluvními stranami považováno za hrubé porušení smluvních povinností s níže dohodnutými právními důsledky. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může z tohoto důvodu odstoupit od smlouvy a přerušit dodávky služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu a může učinit jednostranné opatření, kterým zamezí nájemci v používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb dodavatel, s kterými je nájemce nebo pronajímatel v přímém odběratelském vztahu. Odstoupení je účinné k prvnímu dni následujícímu po doručení projevu vůle o odstoupení nájemci. O doručení projevu vůle o odstoupení platí čl. VII., bod 2 této smlouvy. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu bezodkladně po odstoupení pronajímatele, je pronajímatel oprávněn postupovat tak, jak je uvedeno v čl. IV., bod 5 této smlouvy.
4. Bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle ustanov. § 208 trest. zákoníku.
5. Pro případ, že nájemci skončí nájemní poměr k předmětu nájmu jakýmkoliv způsobem a nájemce ke dni skončení nájemního poměru předmět nájmu nevyklidí a nepředá, je pronajímatel i bez předchozí výzvy oprávněn:
 - a) zamezit nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím předmět nájmu spolu s nájemcem přístup k předmětu nájmu
 - b) provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v předmětu nájmu na náklad nájemce do úschovy
 - c) náklady vzniklé vyklizením vyfakturovat nájemci do 30 dnů po jejich vzniku
 - d) náhradu za úschovu fakturovat nájemci měsíčně
 - e) v případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel oprávněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat

Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této nájemní smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje.

Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré listiny důležité pro podnikání, hodnotné věci apod. před skončením nájemního poměru z předmětu nájmu vyklidit.

V.

Prohlášení smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému nebo obvyklému užívání a je s tímto stavem srozuměn.
2. Nájemce prohlašuje, že je si vědom, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a že veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka.

3. Najemce prohlašuje, že si je vědom odpovědnosti za případně vzniklou škodu pronajimateli, pokud nejpozději do 10 dnu od uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo části podniku, jehož součástí jsou práva a závazky k předmětu nájmu, nepředloží smlouvu o prodeji pronajimateli, zejména jde o škodu vzniklou uložením penále za pozdní odvod DPH.
4. Najemce prohlašuje, že si je vědom, že ve smyslu § 477 Obchodního zákoníku přejdou na nabyvatele v souvislosti s prodejem podniku i práva a povinnosti vyplývající z případně uzavřené smlouvy o kauci v návaznosti na tuto smlouvu o nájmu předmětu nájmu.
5. Pronajimatel prohlašuje, že najemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajimatele a následně po udělení souhlasu příslušným stavebním úřadem umístit na budově svým nákladem firemní označení, reklamu, včetně neonu přiměřené velikosti, a to tak, aby nenarušil celkový ráz budovy a nezpůsobil pronajimateli škodu. To však neplatí, je-li dále dohodnuto něco jiného.

VI.

Závazky smluvních stran

1. Pronajimatel se zavazuje:
 - a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;
 - b) poskytovat nájemci služby uvedené výše spojené s nájmem předmětu nájmu;
 - c) provádět opravy předmětu nájmu přesahující rámec závazku nájemce;
 - d) provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny předmětu nájmu jen se souhlasem nájemce. Jsou-li však změny a podstatné změny prováděny na základě příkazu příslušného správního orgánu nebo na základě stavebního ohlášení nebo povolení příslušného stavebního úřadu, je nájemce bez dalšího povinen tyto změny umožnit;
 - e) umožnit nájemci instalaci měřicích přístrojů k měření spotřeby studené vody za předem dohodnutých podmínek.
2. Najemce se zavazuje:
 - a) jakékoliv stavební úpravy nebo jiné podstatné změny včetně změny účelu užívání předmětu nájmu provádět jen na základě písemného povolení pronajimatele;
 - b) oznámit pronajimateli bez zbytečného odkladu potřebu těch úprav, které má provádět pronajimatel;
 - c) zajišťovat obvykle udržování předmětu nájmu analogicky dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Najemce se dále zavazuje zajišťovat drobné opravy předmětu nájmu. Za drobnou opravu se považuje oprava nepřesahující částku 10.000,- Kč, která se každoročně k 1.7. zvyšuje o koeficient inflace, počínaje rokem 2013. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svou náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám. Rovněž se zavazuje k zajišťování výměny, zasklívání a k natěrům oken a dveří, výměně zařizovacích předmětů, podlahových ploch a krytin;
 - d) zajišťovat bezpečnost a hygienu práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhláškou ČÚBP č. 48/82 Sb. a podle příslušných hygienických předpisů;
 - e) nerušit provozem a svou činností ostatní uživatele domu, případně uživatele okolních domů a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajimatele nad rámec daný touto smlouvou;
 - f) že v případě vzniku úrazu za tento úraz v plném rozsahu odpovídá nájemce a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s § 105 zákoníku práce a Nařízením vlády č. 201/2010 Sb. Pronajimatel si vyhrazuje právo provádět namátkové kontroly dodržování předpisů BHP;
 - g) hradit vzniklé škody, které by pronajimateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu;
 - h) dodržovat ustanovení provozního řádu týkající se užívání předmětu nájmu, nebo které lze přiměřeně použít na jeho užívání. Předmět nájmu je nájemce povinen užívat pouze ke sjednanému účelu. Za požární ochranu, požární zabezpečení, technologii a požární bezpečnostního zařízení v předmětu nájmu odpovídá nájemce, který je provozovatelem činnosti, tato povinnost provozovatele činnosti vyplývá ze zákona ČNR 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů. Najemce je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona ČNR 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů a Vyhlášky MV 246/2001 Sb. Jako provozovatele činnosti je nájemce povinen vyhodnotit dle zákona ČNR 133/1985 Sb. ve znění platných předpisů všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti. O jakékoliv změně provedené

- najemcem oproti skutečnosti. Je nájemce povinen podat písemnou informaci pronajímateli. Nájemce zodpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek, školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených Vyhláškou MV č. 246/2001 Sb. Nájemce je povinen vest dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (požárně bezpečnostní řešení, dokumentace PO pronajímatele apod.) Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontrolu, zda ze strany nájemce jsou plněny povinnosti dodržování předpisů o požární ochraně v souladu se zákonem a ujednáním této smlouvy o nájmu, na zjištěné nedostatky upozornit a žádat odstranění zjištěných závad.
- i) zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN 33 15 00 tab. č. 1 a tyto doručit pronajímateli
 - j) na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným osobám v předmětu nájmu přístup k stávajícím elektrickým rozvaděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad.
 - k) zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle ČSN 33 20 00 čl. 4.4. po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný
 - l) nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá ve smyslu zákona 185/2001 Sb. o odpadech a následných vyhlášek.
 - m) zajistit na vlastní náklad instalaci měřicích a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami.
 - n) pro případ, že nájemce nedodrží závazek uvedený v předchozím bodu, v případě prokázaného ovlivňování měření nebo zásahu do systému rozvodného zařízení provedeného nájemcem ve svůj prospěch a v neprospěch ostatních odběratelů - pro případ, že neumožní odečet instalovaného měřidla, nájemce souhlasí, že při vyúčtování dodávky SV bude nájemci vyúčtována poměrná část nákladu na dodávku SV ve výši průměrné spotřeby SV dle minulého účtovacího období zvýšená na dvojnásobek v případech, kdy nedošlo ke změně odběrových poměrů
 - v případech, kdy není známá výše odběru nebo při změně odběrových poměrů ve výši směrného čísla roční spotřeby vody v souladu s vyhl. č. 428/2001 Sb. zvýšeného na dvojnásobek
 - o) nájemce si je vědom, že je povinen zabezpečit v předmětu nájmu na své náklady činnost metrologie a má povinnost se řídit platnou právní úpravou uvedené oblasti, v současné době se jedná o zákon číslo 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění změn a doplnků. Nájemce je povinen tuto povinnost splnit u měřidel, která jsou nejen v jeho vlastnictví, ale i u měřidel, která mu byla dána do užívání pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu. U měřidel, která má nájemce od pronajímatele v pronájmu, bude jejich ověřování zajišťováno pronajímatelem a náklady s tím spojené budou nájemci fakturovány, s čímž nájemce výslovně souhlasí, neboť jde o činnost prováděnou v jeho prospěch
 - p) zajišťovat pronajatý majetek proti poškození a zničení.
 - q) ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původním stavu. V případě požadavku na jejich změnu projednat tuto s příslušným administrativním centrem pronajímatele.
 - r) po skončení nájmu předat uvolněný a vyklizený předmět nájmu se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíču ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně doložení poslední revizní zprávy elektroinstalace. V případě, že revizi elektro nedoloží, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli náklady s revizí spojené. Budou-li v objektu nájemcem provedeny stavební nebo jiné změny, je nájemce povinen uvést místnosti v předešlý stav, pokud v souladu s článkem VI. bodem 2.a) této smlouvy není dohodnuto jinak. V opačném případě předáním předmětu nájmu přenechá pronajímateli provedené investice bez jakékoliv náhrady.
 - s) sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva, vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li toto ustanovení, má pronajímatel právo od této nájemní smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co písemný projev vůle o odstoupení dojde nájemci.
 - t) nájemce se zavazuje neprodleně pronajímateli písemně sdělit, přestane-li být platcem daně z přidané hodnoty a od kterého data. Současně se nájemce zavazuje neprodleně

pronajimateli oznámit změny týkající se obchodního označení, jména, místa či sídla podnikání, kontaktních údajů (telefon, e-mail) a požadavku na změnu doručovací adresy.
Nájemce je povinen oznámit prokazatelným způsobem pronajimateli skutečnosti, rozhodne pro případnou změnu výše nájemného a úhrad plnění poskytovaných s užíváním předmětu nájmu, zejména změny v počtu osob užívajících předmět nájmu, vybavenosti či rozsahu poskytovaných činností, které mohou mít vliv na spotřebu energií (voda, el. energie, plyn a j.č.) poskytovaných služeb nejpozději do 30 dnů ode dne změn. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že nesplní-li tuto oznamovací povinnost, vystavuje se nájemce nebezpečí výpovědi ze strany pronajmatele a současně nese riziko úhrady nákladů vzniklých pronajimateli v souvislosti s nesprávným vyúčtováním služeb mezi další nájemce – konečné spotřebitelem a zavazuje se mimo náhrady škody zaplatit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč.

VII. Jiná ujednání

1. Součástí této nájemní smlouvy je protokol o předání předmětu nájmu.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré písemnosti, zejména týkající se změn a zaniku této smlouvy o nájmu, budou doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, případně na jiné adresy, které jsou smluvní strany povinny bezodkladně písemně oznámit druhé smluvní straně. Smluvní strany prohlašují, že prokazatelným doručením písemného projevu vůle jedné smluvní strany druhé smluvní straně na výše uvedenou adresu této smluvní strany se písemnosti dostanou do sféry její dispozice. To platí i pro případ, že smluvní strany změní místo doručení, ale tuto změnu neoznámí ve smyslu výše uvedeného druhé smluvní straně. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy, že v těchto případech se nevyžaduje, aby adresát projevu vůle se s jeho obsahem přímo seznámil. Smluvní strany si jsou vědomy závažnosti výše uvedeného smluvního ujednání, zejména při doručování jednostranných právních úkonů.
3. Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.8.2012.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajimatel a jedno nájemce.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

Pronajimatel:

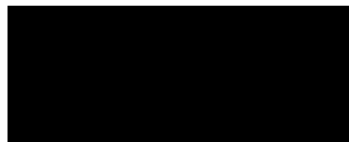
Nájemce:

RPG RE Commercial, s.r.o.

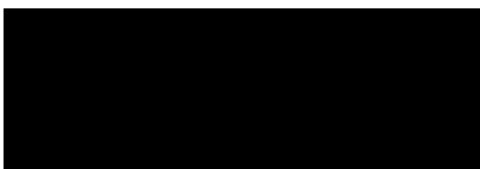
RPG Byty, s.r.o.



Martin Sládeček
na základě plné moci ze dne 2.1.2012

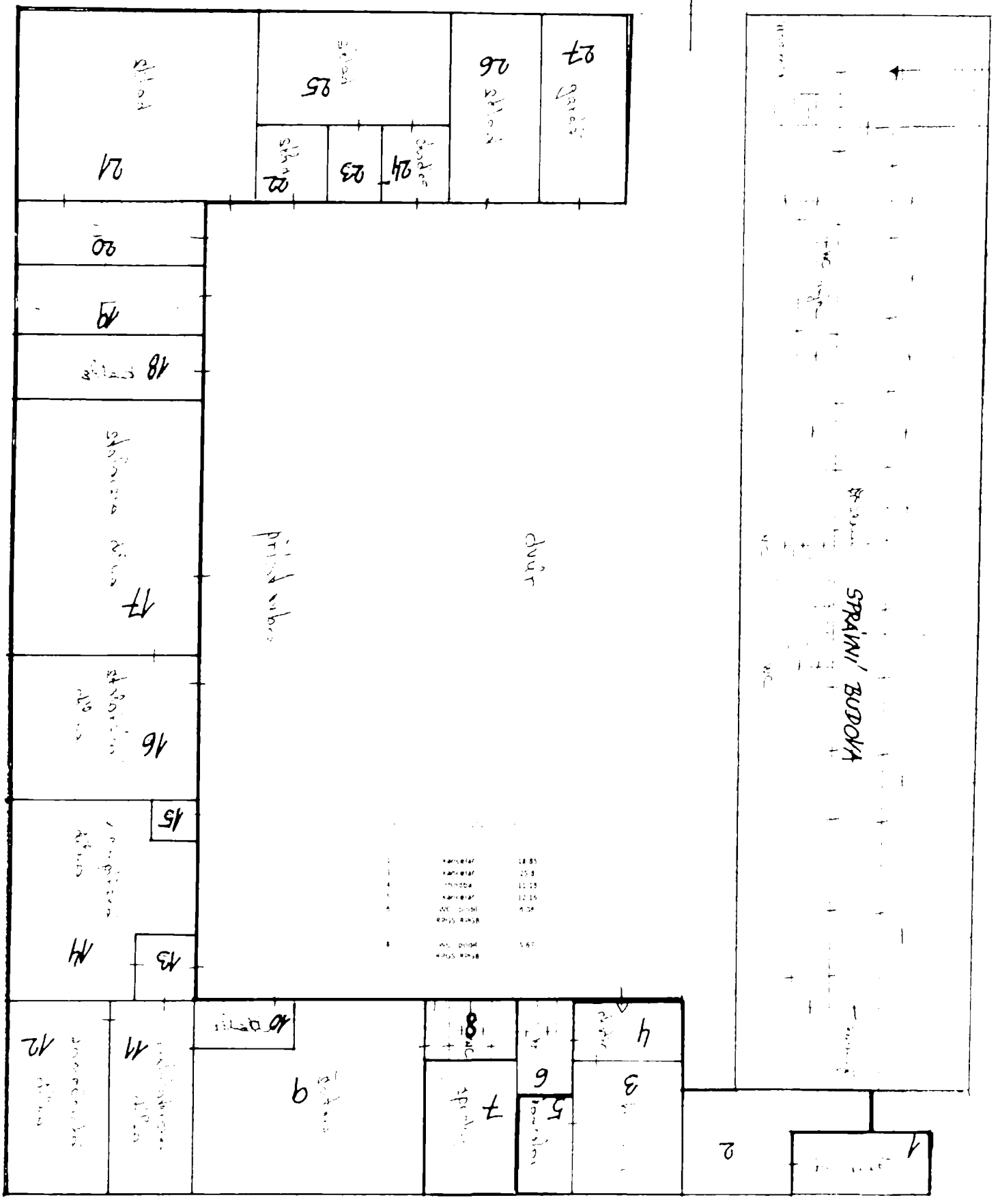


Petr Skrla
jednatel



Martin Raž
jednatel

Trilcha c.



Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostorů ze dne 31.10.2012 na adrese Dělnická 411, Ostrava-Poruba uzavřené mezi

Pronajímatelem:	Asental Business, s.r.o.
se sídlem:	Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
	oddíl C, vložka 29248
DIČ	27769135
platce DPH, DIČ	CZ27769135
zastoupena:	Michaelou Hajduchovou, na základě pověření ze dne 1.2.2015
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu	[redacted]
kontaktní osoba	Michaela Kostrhounová
ve věcech obchodních:	[redacted]
telefon	[redacted]
e-mail	[redacted]
kontaktní osoba	Petr Leder
ve věcech technických:	[redacted]
telefon	[redacted]
e-mail	[redacted]
navazující linka:	[redacted]
(dále jen pronajímatel)	

a

Nájemcem:	RPG Byty, s.r.o.
se sídlem:	Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, PSČ 701 97
	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
	v Ostravě, oddíl C, vložka 29253
DIČ	27769127
platce DPH, DIČ	CZ699002915
zastoupena:	Martínem Rážem, jednatelem a Pavlem Klimešem, jednatelem
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu	[redacted]
kontaktní osoba:	Eva Leňková
telefon:	[redacted]
e-mail:	[redacted]
(dále jen nájemce)	
systemové číslo smlouvy	919 0411 371

I.

Smluvní strany shodně konstatují, že pronajímatel uzavřel dne 31.10.2012 s nájemcem RPG Byty, s.r.o. nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“) týkající se prostoru sloužícího podnikání o celkové ploše 79,74 m² v budově č.p. 411 na Dělnické ulici v Ostravě-Porubě, která je součástí pozemku parc. č. 630 to vše zapsané na LV č. 5045 v kat. území Poruba, obec Ostrava, v části obce Poruba u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava

Předmětem tohoto dodatku jsou níže uvedené změny Smlouvy

II.

Na základě dohody smluvních stran se tímto dodatkem ruší body 2 a 4 článku I Smlouvy (Předmět nájmu) v platném znění a nahrazují se textem psaným níže kurzivou

2. Tímto dodatkem přenechává pronajímatel za níže uvedených podmínek nájemci do nájmu prostor sloužící podnikání nacházející se v 1 nadzemním podlaží budovy č.p. 411, jež je součástí pozemku parc. č. 630, označeného v čl. I, bod 1 tohoto dodatku, na ulici Dělnická 411 v Ostravě-Porubě (dále jen „**předmět nájmu**“) za účelem provozování kanceláři v souvislosti s předmětem podnikání

č. místnosti	plocha v m ² pronájem do 31.12.2014	plocha v m ² pronájem od 1.1.2015
č. 1 kancelář	18,85	0,00
č. 3 kancelář	25,80	25,80
č. 4 chodba	11,18	11,18
č. 5 kancelář	12,16	12,16
č. 6 WC podíl	6,08	6,08
č. 8 WC podíl	5,67	5,67
pronajatá plocha celkem	79,74	60,89

4. Pronajímaná plocha předmětu nájmu má výměru 60,89 m²

III.

Na základě dohody smluvních stran se tímto dodatkem ruší body 1. - 5. článku III Smlouvy „Uhrada nájmu a služeb“ v platném znění a nahrazují se textem psaným níže kurzivou

1. *Nájemné za nájem předmětu nájmu sjednávají smluvní strany takto*

výměra v m ²	Kč/m ² /rok	cena za rok celkem
37,96	1 094,21	41 536,21 Kč
22,93	437,68	10 036,00 Kč

Celkový nájem činí

Ročně 51 572,21 Kč + DPH, měsíčně 4 297,68 Kč + DPH.

Pronajímatel se rozhodl, že nájem pozemků, staveb a prostorů sloužících podnikání jiným plátcům pro účely podnikání bude podléhat DPH, proto nájem bude zdaněn sazbou DPH ve výši stanovené platnými daňovými předpisy

2. *Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci níže uvedené služby. Ceny za poskytované služby jsou stanoveny na základě kalkulací měsíčně takto*

Od 1.1.2015 do 31.3.2015

služba	Kč/měsíc
a) Studená voda	385,00 Kč + DPH
b) Dodávka ÚT	2 148,00 Kč + DPH
c) Dodávka TUV	607,00 Kč + DPH
d) ŠV pro TUV	214,00 Kč + DPH
e) Dodávka el. energie	1 035,00 Kč + DPH

f) Odvoz odpadků	314,00 Kč + DPH
g) Užívání movitých věcí	1 732,00 Kč + DPH
h) Uklid pronajatých prostorů	1 220,00 Kč + DPH
Služby celkem	7 655,00 Kč + DPH

Od 1.4.2015

služba	Kč/měsíc
a) Studená voda	385,00 Kč + DPH
b) Dodávka ÚT	2 148,00 Kč + DPH
c) Dodávka TUV	607,00 Kč + DPH
d) SV pro TUV	214,00 Kč + DPH
e) Dodávka el. energie	1 035,00 Kč + DPH
f) Odvoz odpadků	314,00 Kč + DPH
g) Užívání movitých věcí	1 732,00 Kč + DPH
Služby celkem	6 435,00 Kč + DPH

S účinností od 1.4.2015 pronajímatel není povinen nájemci zabezpečovat službu uklid pronajatých prostorů, nájemce je povinen zabezpečit si tuto službu sám na svoje náklady

3 Celkové číni nájemné a úhrada služeb spojených s nájmem:

Od 1.1.2015 do 31.3.2015

měsíčně	11 952,68 Kč + DPH
ročně	143 432,16 Kč + DPH

Od 1.4.2015

měsíčně	10 732,68 Kč + DPH
ročně	128 792,16 Kč + DPH

4 Najemne a služby, související s nájmem poskytované v kalendářním měsíci se považují za dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o DPH)

Daňový doklad na jednotlivá dílčí plnění bude vystaven pronajímatelem nejpozději 15 den příslušného kalendářního měsíce, ve kterém je dílčí plnění poskytováno. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce. Pronajímatel vystaví daňový doklad na nájem a služby uskutečněné v daném měsíci nejdříve první den tohoto měsíce. Nájemce se zavazuje platit nájemné a služby dle shora citovaného ujednání ve lhůtě 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy. Platba nájemného a služeb se považuje za uhrazenou dnem připsání úhrady na účet pronajímatele. Při placení je nutno uvádět vždy variabilní symbol faktury - daňového dokladu, kterým je systémové číslo Smlouvy uvedené v záhlaví Smlouvy.

Nájem a služby za období od 1.1.2015 již byly vyfakturovány dle Smlouvy, dodatkem č. 1 dochází ke změně nájemného a služeb, a to zpětně, tudíž na rozdíl mezi již vyfakturovanou částkou a částkou stanovenou dodatkem č. 1 bude vystaven opravný daňový doklad po oboustranném podpisu tohoto dodatku. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení opravného daňového dokladu.

Účastníci se dohodli, že každá platba nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.

5. Po skončení kalendářního roku je pronajímatel oprávněn na základě vyúčtování provedených dodavateli poskytovaných služeb uvedených pod písmeny a), b), c), d), e) (studená voda, dodávka ÚT, dodávka TUV, studená voda pro TUV a el. energie) provést úpravu smluvně

dohodnuté ceny za služby poskytnuté v příslušném kalendářním měsíci (vyúčtování) v souladu s platnými cenovými předpisy. Vyúčtování v případě služby studená voda bude provedeno v souladu s přílohou č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v případě dodávky ÚT, TUV a studené vody, pro TUV bude provedeno v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. v případě elektrické energie poměrově dle pronajaté podlahové plochy k obsazené ploše objektu z celkového odběru elektrické energie. Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů a sjednané ceny nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad. Služby uvedené pod písmeny f), g), h) již nebudou předmětem vyúčtování.

IV.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31.10.2012 zůstávají tímto dodatkem č. 1 nezměněny.
2. Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem 1.1.2015.
3. Dodatek č. 1 je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímateř.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

Pronajímateř

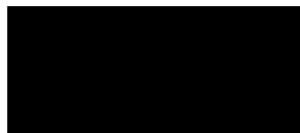
Nájemce

Asental Business, s.r.o.

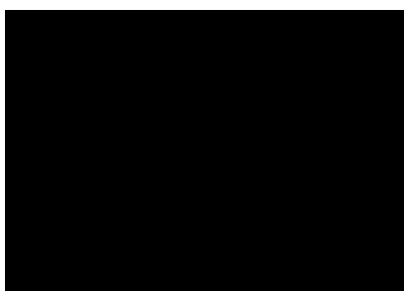
RPG Byty, s.r.o.



Michaela Hajduchová
na základě pověření ze dne 1.2.2015



Martin Raž
jednatel



Pavel Klimeš
jednatel

DODATEK Č. 2
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 31.10.2012

Uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami.

Asental Business, s.r.o.

IČO 27769135

se sídlem Gregorova 2582/3, 702 00, Ostrava – Moravská Ostrava
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 29248
za níž jedná Radana Staňková, jednatel a Radmila Kuzicová, jednatel
bankovní spojení [REDAKCE]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

RPG Byty, s.r.o.

IČO 05253268

se sídlem Gregorova 2582/3, 702 00, Ostrava – Moravská Ostrava
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka C 66812
za níž jedná Martin Ráž, jednatel a Pavel Klimeš, jednatel
bankovní spojení [REDAKCE]

(dále jen „**Nájemce**“)

takto

I.
ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

1.1 Smluvní strany spolu dne 31.10.2012 uzavřely nájemní smlouvu, syst. č. smlouvy 919 0411 371, jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č.p.411 p.č.630, zapsané na LV č. 5045 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Smlouva**“)

1.2 Smluvní strany se dohodly na změnách Smlouvy, jež jsou uvedeny v čl. II. tohoto dodatku.

II.
ZMĚNY SMLOUVY

2.1 Článek II. Doba nájmu se tímto ruší a nahrazuje textem následujícího znění:

- 1 *Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou ode dne účinnosti této smlouvy do 31.3.2018.*
- 2 *Není-li uvedeno v této smlouvě jinak, mohou nájemce i pronajímatel tuto smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a dále z důvodů uvedených v této smlouvě*
- 3 *Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:*
 - (a) *nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s plněním jakýchkoliv peněžních závazků dle této smlouvy po dobu delší než 10 dní,*
 - (b) *nájemce přes písemné upozornění pronajímatele porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, a to zejména v případě, kdy nájemce užívá předmět nájmu (nebo jeho část) v rozporu s touto smlouvou, včetně situace, kdy nájemce bez souhlasu pronajímatele užívá předmět nájmu (nebo jeho část) pro provozování jiných předmětů činnosti, než je stanoveno v této smlouvě, nebo nájemce dal předmět nájmu*

(nebo jeho část) do podnájmu, či umožnil třetí osobě jinak předmět nájmu (nebo jeho část) užívat v rozporu s touto smlouvou, nebo nájemce provede úpravu předmětu nájmu ačkoliv k tomu nebyl dle této smlouvy oprávněn.

(c) proti nájemci a jeho majetku bude zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení anebo je prohlášen úpadek, nebo je povolen způsob řešení úpadku nájemce, nebo je zahájeno jakékoliv podobné řízení, nebo je podán návrh na likvidaci nájemce.

(d) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, v níž se nachází předmět nájmu, přičemž tyto změny brání užívání předmětu nájmu pro povolené užívání dle této smlouvy.

(e) předmět nájmu je třeba vyklidit dle pravomocného rozhodnutí soudu či správního orgánu. Výpovědní doba je v případech uvedených v tomto článku tříměsíční a počíná běžet den následující po dni doručení výpovědi Nájemci.

- 4 Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2308 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 5 Výpověď dle této smlouvy musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně.
- 6 Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
- 7 Žádná ze smluvních stran není oprávněna tuto smlouvu vypovědět z důvodu změny vlastníka předmětu nájmu.
- 8 Byla-li smlouva uzavřena na dobu delší než deset let, není nájemce oprávněn domáhat se po uplynutí deseti let od uzavření této smlouvy jejího zrušení. Nájemce se tímto svého práva požadovat zrušení smlouvy i do budoucna výslovně vzdává.

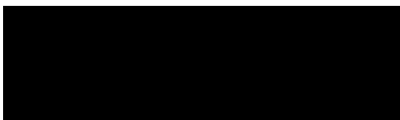
I.

ZAVĚREČNÁ UJEDNANÍ

- 3.1 Ostatní ujednání Smlouvy nedotčená tímto dodatkem zůstávají zachována a pro smluvní strany závazná.
- 3.2 Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2017.
- 3.3 Účastníci si tento dodatek přečetli, s jeho obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě dne **16-12-2016**

Pronajímatel



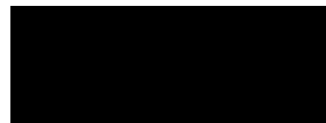
Radana Staňková, jednatel



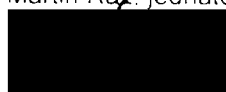
Radmila Kuzicová, jednatel

V Ostravě dne

Nájemce



Martin Ráz, jednatel



Pavel Klimeš, jednatel