

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI – PROSTORY SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

kterou uzavřely následující smluvní strany:

1. **Statutární město Havířov**

IČO: 00297488, DIČ: CZ00297488

se sídlem Svornosti 86/2, 736 01 Havířov – Město
zastoupené na základě plné moci společností:

Městská realitní agentura, s.r.o.

IČO: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, 736 01 Havířov - Město

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn C 8631

zastoupena: Petr Valášek, manažer provozu

dále též jako pronajímatel

2. **KRIŽAN, s.r.o.**

IČO: 62363000, DIČ: CZ62363000

se sídlem Padlých hrdinů 144/47, 736 01 Havířov - Životice

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn C 7997

zastoupena: Josef Křížan, jednatel

dále též jako nájemce

I. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 2538/1 v katastrálním území Bludovice, jehož součástí je stavba č.p. 144 v obci Havířov, část obce Životice. Adresa budovy je Padlých hrdinů 144/47, Havířov – Životice.
2. Budovu specifikovanou v bodě 1. tohoto článku spravuje na základě Mandátní smlouvy č. 612/OPS/07 ze dne 3. září 2007 společnost Městská realitní agentura, s.r.o. (dále též správce).
3. V budově specifikované v bodě 1. tohoto článku jsou v přízemí a v 1. patře její části, a to prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 738,03 m². Umístění prostor je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy (dále pro účely této smlouvy předmětné prostory).

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory do nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájem předmětných prostor se sjednává jako nájem prostor sloužícího podnikání za účelem provozování tiskárny. Smluvní strany se výslovně dohodly, že účel nájmu lze změnit pouze na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.

III. Ujednání o odevzdání předmětných prostor

1. Pronajímatel odevzdá nájemci předmětné prostory nájemci dne 1. 10. 2016.
2. V rámci odevzdání předmětných prostor pronajímatel předá nájemci klíče vztahující se k předmětným prostorám.

3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětných prostor seznámil před uzavřením této smlouvy, jejich stav považuje za způsobilý k účelu užívání sjednanému touto smlouvou, a k jeho stavu nemá při uzavření této smlouvy jakékoliv výhrady.
4. O odevzdání předmětných prostor pronajímatelem nájemci sepíší smluvní strany předávací protokol. V předávacím protokolu smluvní strany mimo jiné uvedou stav měřidel energií, které pronajímatel bude poskytovat nájemci jako služby na základě této smlouvy, a též případné výhrady smluvních stran.

IV. Služby

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětných prostor zajišťovat též následující služby: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě.
2. Na úhradu nákladů na služby bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby.
3. Práva a povinnosti vztahující ohledně k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
4. Pronajímatel má právo v průběhu kalendářního roku změnit částku zálohy na služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém oznámil nájemci takovou změnu.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že bude ukončen nájem předmětných prostor:
 - a) nájemce bude platit zálohy na služby v částce a v termínech tak, jak je sjednáno v této smlouvě, a to až do okamžiku odevzdání předmětných prostor zpět pronajímateli;
 - b) práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

V. Platby

1. Nájemné pro období od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2016 činí z důvodů, že budova, ve které se předmětné prostory nacházejí, není uzpůsobena novému účelu a je ve špatném technickém stavu, částku 11 070,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 180,- Kč bez DPH / m² /rok).
Nájemné pro období od 1. 1. 2017 dále činí částku 17 651,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 287,- Kč bez DPH / m² /rok).
2. Záloha na služby činí částku 13 044,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
3. Nájemce dále bude po dobu užívání předmětných prostor platit pronajímateli administrativní poplatek v částce 29,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
4. V případě, že platná a účinná právní úprava vyžaduje, aby pronajímatel z některé z plateb na základě této smlouvy odvedl částku odpovídající dani z přidané hodnoty (dále též DPH), připočte pronajímatel k této platbě DPH podle aktuální platné a účinné právní úpravy.

5. Podrobný předpis plateb pro nájemce pro období od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2016:

| | | |
|---------------|--|--------------------|
| 1. | nájemné bez DPH za kalendářní měsíc | 11 070,- Kč |
| 2. | záloha na služby za kalendářní měsíc | 13 044,- Kč |
| 3. | Administrativní poplatek za kalendářní měsíc | 29,- Kč |
| 4. | DPH z položky č. 1, 2 a 3 | 4 287,- Kč |
| celkem | | 28 430,- Kč |

6. Podrobný předpis plateb pro nájemce pro období od 1. 1. 2017 dále:

| | | |
|---------------|--|--------------------|
| 1. | nájemné bez DPH za kalendářní měsíc | 17 651,- Kč |
| 2. | záloha na služby za kalendářní měsíc | 13 044,- Kč |
| 3. | Administrativní poplatek za kalendářní měsíc | 29,- Kč |
| 4. | DPH z položky č. 1, 2 a 3 | 5 669,- Kč |
| celkem | | 36 393,- Kč |

7. Platby podle tohoto článku jsou splatné k 15. dni v měsíci, na který se vztahují.

8. Nájemce bude platit buďto na bankovní účet pronajímatele vedený u společnosti Komerční banka, a.s., pod č. 19-3525220237/0100, anebo na některé z pokladen správce (viz <http://www.mra.cz>).

Platby je nájemce povinen označit variabilním symbolem 52097.

9. V případě, že nájem na základě této smlouvy trvá pouze část kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné za alikvótní část tohoto měsíce, zálohu v celé částce za započatý kalendářní měsíc a administrativní poplatek za v celé částce za započatý kalendářní měsíc.

10. Pro případ prodloužení nájemce s placením plateb podle tohoto článku sjednaly strany smluvní pokutu ve výši jedné promile z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VI. Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy se sjednává od 1. 10. 2016 na dobu neurčitou.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje, že:

- předmětné prostory ke dni jeho odevzdání nájemci na základě této smlouvy bude v takovém stavu, aby ho nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
- předmětné prostory udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu užívání, ledaže je touto smlouvou sjednáno jinak;
- zajistí nájemci nerušené užívání předmětné prostory.

2. Nájemce se zavazuje, že:

- bude užívat předmětné prostory v souladu s touto smlouvou;
- bude o předmětné prostory pečovat;
- nebude užíváním předmětných prostor rušit nad míru třetí osoby;
- bude v budově, ve které jsou předmětné prostory, jakož i v jejím okolí zachovávat klid, pořádek, případně dobré mravy, a dále dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to mimo jiné včetně předpisů vztahujících se k požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci;
- přijme všechna potřebná opatření k odvrácení hrozících škod, havárií, atp. v / na předmětných prostorách, a o této skutečnosti ihned vyrozumět správce na kontaktním spojení – telefonním čísle 596416270.
- na svůj náklad zajistit odvoz a likvidaci odpadů;

- g) na svůj náklad zajistit dodržování povinností podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v.z.p.p., a souvisejících předpisů, zejména pak povinností spočívajících ve vybavení předmětných prostor prostředky požární ochrany a zajištění provádění revizí těchto prostředků.
3. Nájemce je oprávněn umístit do předmětných prostor pouze zařízení, jejichž umístění je nezbytné pro užívání předmětných prostor k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce není oprávněn umísťovat do předmětných prostor jakákoliv plynová zařízení - porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.
 4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu řádného užívání předmětných prostor a jeho udržování, a dále pro případy provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele.
Nájemce se zavazuje, že na výzvu pronajímatele zpřístupní nájemci předmětné prostory pro potřeby provedení kontroly a nedostatky zjištěné při kontrole bez zbytečného odkladu odstraní. Zpřístupnění předmětných prostor podle tohoto bodu nezakládá nájemci právo na slevu.
 5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětných prostor, aniž by to předtím oznámil nájemci, v případě, že je to nezbytné k zabránění vzniku škody nebo odstranění hrozby nebezpečí z prodlení.
 6. Nájemce bude na svůj náklad provádět údržbu a drobné opravy související užíváním předmětných prostor. Potřebu jiných oprav nájemce neprodleně oznámí pronajímateli. V případě, že nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle tohoto bodu, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce.
 7. Nájemce je oprávněn v předmětných prostorách provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nebude-li sjednáno jinak, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s vrácením předmětných prostor nájemcem pronajímateli nevznikne nájemci právo na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedením takových prací.
 8. Pro případ, že pronajímatel bude provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu v předmětných prostorách anebo v budově, ve které jsou předmětné prostory, nájemce bez dalšího souhlasí s provedením těchto prací, zavazuje se je strpět po celou dobu jejich provádění, a umožnit jejich provádění pronajímateli.
V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvláště hrubým způsobem.
 9. Nájemce není oprávněn přenechat předmětných prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem předmětných prostor podle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
 - c) z dalších zákonných důvodů.
2. Pokud není dále stanoveno jinak, výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v kterém byla výpověď doručena.
3. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne po doručení výpovědi nájemci. Za porušování povinností vyplývajících z nájmu zvláště závažným způsobem jsou považovány, nad rámec

sjednaný v jednotlivých ustanoveních této smlouvy, rovněž následující situace resp. jednání nájemce:

- a) nájemce je v prodlení delším než 15 dnů s placením plateb, k jejichž úhradě je povinen na základě této smlouvy;
- b) nájemce poruší povinnost užívat předmětné prostory výhradně účelu sjednanému touto smlouvou,
- c) i přes předchozí písemné upozornění porušuje některou ze svých povinností podle článku VII. bod 2. této smlouvy.

Ujednáním podle tohoto bodu není dotčeno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. V případě, že s nájemcem jako s dlužníkem bude zahájeno insolvenční řízení, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
5. Nájemce vrátí vyklizené předmětné prostory pronajímateli v den skončení nájmu předmětných prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a vymalovaný bílou barvou.

Předmětné prostory jsou vráceny, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče k předmětným prostorám a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětných prostor a v jejich užívání. Opustí-li nájemce předmětné prostory takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, mají se předmětné prostory za vrácené ihned - v takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci podle ujednání obsažených v této smlouvě.

6. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmětné prostory v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu v částce nájemného ujednaného touto smlouvou.

V případě, že nájemce pronajímateli předmětné prostory vrátí (tj. vrátí klíče k předmětným prostorám, příp. jej opustí), ale předmětné prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory na náklady nájemce vyklidit.

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných dluhů nájemce z této smlouvy vůči pronajímateli, a to i promlčených dluhů, se započítávají v bez dalšího v pořadí na:
 - a) nájemné
 - b) zálohu na služby
 - c) úhradu na plnění spojená s užíváním předmětných prostor
 - d) nedoplatek z vyúčtování služeb
 - e) příslušenství plateb
 - f) ostatní dluhya to vždy na dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět jednostranná započtení i v případě, že kterákoliv ze vzájemných pohledávek či dluhů není ještě splatná.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit jakoukoliv svojí peněžitou pohledávku z této smlouvy třetí osobě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit tuto smlouvu třetí osobě.
5. Nájemce je povinen písemně pronajímateli oznámit změny všech osobních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v.z.p.p., poskytuje nájemce souhlas se zpracováním všech osobních údajů, a to v souvislosti s plněním této smlouvy.

6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí s případným zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
7. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s výjimkou ustanovení § 1765, § 1766, §§ 1977 - 1979, §§ 2002 - 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 ohledně možnosti vypovězení nájmu předmětných prostor, § 2210 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2253, a dále ostatními obecně závaznými právními předpisy.
8. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou projevují svoji vážnou vůli, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny vlastní tísní, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

Doložka platnosti

1. Záměr pronájmu předmětných prostor byl zveřejněn na úřední desce pronajímatele:
 - a) pro jejich část pod č.j. 672/15 v období od 4. 9. 2015 do 29. 1. 2016;
 - b) pro další jejich část pod č.j. 178/16 v období od 24. 3. 2016 do 11. 4. 2016;
 - c) pro jejich část pod č.j. 546/16 v období od 29. 7. 2016 do 15. 8. 2016.
2. Nájem předmětných prostor a účel jejich využití schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v.z.p.p.,
 - a) dne 27. 1. 2016, usnesením č. 1548/31RM/2016;
 - b) dne 27. 4. 2016, usnesením č. 1830/39RM/2016;
 - c) dne 24. 8. 2016, usnesením č. 2259/48RM/2016.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Znázornění umístění předmětných prostor

V Havířově dne

.....
pronajímatel
Statutární město Havířov
v.z.
Městská realitní agentura, s.r.o.
Petr Valášek, manažer provozu

.....
nájemce
KŘIŽAN, s.r.o.
Josef Křížan, jednatel

.....
Ing.Miloslav Hanus , jednatel společnosti

Příloha č. 1 – Zázornění umístění předmětných prostor



