

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

## **Pronajímatel:**

**Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.**

se sídlem: Břeclav, Čechova 1300/23, 690 11

zastoupený: Ing. Pavlínou Vlkovou, ředitelkou společnosti

IČ: 49455168

DIČ: CZ49455168

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 1908651/0100

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1176

na straně jedné

a

## **Nájemce:**

**LK PUMPSERVICE – Services, s.r.o.**

se sídlem: Praha 9, Kolbenova 898/11, 190 02

zastoupený: Ing. Janem Kinclem, jednatelem společnosti

IČ: 04636465

DIČ: CZ04636465

Bankovní spojení: ČSOB

Číslo účtu: 272852741/0300

na straně druhé.

Pronajímatel a nájemce, dále jen „**Smluvní strany**“ a každý samostatně „**Smluvní strana**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku  
tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor:

## **I. Předmět nájmu**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu - budovy bez č.p./č.e., zapsané na LV č. 5576. Budova se nachází se na p.č. 4052/5, 6, 7 a 8 v k.ú. Břeclav. V objektu se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu této smlouvy, o celkové výměře 238,21 m<sup>2</sup> užitné plochy (dále jen „nebytové prostory“).

Poloha těchto nebytových prostor je zakreslena v Příloze č. 1 k této smlouvě (geometrický plán), který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

## **II. Účel nájmu**

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy za účelem provozování předmětu podnikání: servisní pracoviště pro servis a prodej zboží, určeného pro obor vodního hospodářství.

## **III. Stav nebytových prostor**

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor, které jsou způsobilé k řádnému užívání dle této smlouvy, a v tomto stavu je také přebírá.
2. Nebytové prostory jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro účel nájmu podle ustanovení čl. II. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru nebytových prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## **IV. Nájemné a úhrada služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor.**

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání nebytových prostor od 1. září 2017 částku ■■■■■ Kč za m<sup>2</sup> za rok, tzn. výši ■■■■■ Kč (slovy ■■■■■ korun českých) za rok. Sjednané nájemné již zahrnuje služby spojené s užíváním nebytových prostor. K uvedené částce bude připočtena DPH v platné výši.
2. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytovat následující služby spojené s nájmem nebytových prostor. Jedná se o tyto služby:
  - úklid před budovou
  - dodávka vody z vodovodu
  - odvod odpadních vod vnitřní kanalizací
  - dodávka energií ve společných prostorech
  - odvoz komunálního odpadu
  - ostraha objektu pracovníky pronajímatele(dále jen „služby“)  
Ceny služeb jsou zahrnuty v částce sjednaného nájemného dle odst. 1. tohoto článku této smlouvy.
3. K úhradě nájemného a cen služeb spojených s nájmem nebytových prostor vystaví pronajímatel daňový doklad – fakturu vždy do 15.3, 15.6, 15.9. a 15.12. příslušného roku, tj. kalendářního čtvrtletí, za které je fakturováno nájemné za nebytové prostory a ve kterém mu byly poskytnuty služby spojené s nájmem. Splatnost daňového dokladu – faktury je vždy 14 dnů ode dne doručení nájemci.
4. Dodávky elektrické energie a plynu do pronajatých prostor nejsou zahrnuty v nájemném dle odst. 1 tohoto článku smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit tyto dodávky jedenkrát ročně z údaje měřiče dodané elektrické energie a 90 MWh plynu (paušální roční spotřeba plynu na vytápění pronajatých prostor) v cenách dodavatelů elektrické energie a plynu. Pronajímatel vystaví fakturu za uvedené dodávky do 15.1. následujícího roku, a to za uplynulý kalendářní rok. K fakturované částce bude připočtena DPH v platné výši. Splatnost daňového dokladu – faktury je vždy 14 dnů ode dne doručení nájemci.
5. Daňové doklady – faktury musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené v zákoně o dani z přidané hodnoty v platném znění a v obchodního zákoníku v platném znění. Pokud daňový doklad – faktura nebude obsahovat uvedené náležitosti nebo tyto

budou uvedeny chybně, je nájemce oprávněn takový daňový doklad – fakturu vrátit pronajímateli. V takovém případě není nájemce v prodlení se zaplacením. Po doručení řádně vystaveného daňového dokladu – faktury běží znovu sjednané lhůta splatnosti.

6. Pronajímatel je oprávněn na základě růstu míry inflace zveřejněné ČSÚ za kalendářní rok nájemné a cenu služeb přiměřeně zvýšit, a to nejdříve ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného a cen služeb nájemci.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen:
  - a) Předat nebytové prostory ke dni účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
  - b) Zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
  - c) Zajistit poskytování služeb uvedených v čl. IV. odst. 2. této smlouvy a dodávku energií uvedených v čl. IV. odst. 4 této smlouvy. Této povinnosti se zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. Provozní hodinou nájemce je doba od 7:00 do 16:00 hodin, v případě potřeby nájemce i o sobotách a nedělích. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
3. Nájemce je povinen:
  - a) Zdržet se jakýchkoliv jednání, která by narušila nebo mohla narušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
  - b) Odstranit závady a poškození, které by v nebytových prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily, nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu.
  - c) Řádně zabezpečit pronajaté místnosti (uzamčením) po odchodu poté, kdy zde není přítomna již žádná osoba.
  - d) Neprodleně oznámit ztrátu klíčů, které mu byly předány pronajímatelem, a to vedoucímu střediska kanalizací. Veškeré škody způsobené jejich ztrátou je nájemce povinen pronajímateli uhradit.
  - e) Zajistit vrácení klíčů, které mu byly pronajímatelem prokazatelně předány, a které byly užívány zaměstnanci nájemce, a to v případě ukončení pracovního poměru zaměstnance k nájemci. V případě nesplnění tohoto závazku odpovídá

nájemce pronajímateli za škodu vzniklou mu v příčinné souvislosti s nesplněním tohoto závazku.

- f) Umožnit pravidelné a mimořádné kontroly pronajatých prostor vedoucímu střediska kanalizací, a to při podezření z trestné činnosti nebo nepovolené činnosti spáchané v pronajatých prostorách. V této souvislosti se nájemce zavazuje umožnit vstup bez předchozího oznámení pracovníkům pronajímatele.
  - g) Před nástupem do pronajatých prostor zajistit školení požárních a bezpečnostních předpisů a rizik, která se mohou vyskytnout na pracovištích v nebytových prostorech a na přístupových cestách.
  - h) Dodržovat všeobecné, bezpečnostní, požární, dopravní a interní bezpečnostně-požární předpisy platné pro pronajaté nebytové prostory zaměstnanci nájemce, s nimiž budou prokazatelně pronajímatelem seznámeni.
4. Nájemce odpovídá za bezpečnost vlastních pracovníků a návštěvníků servisu.
  5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
  6. Bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechávat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu nebo umožnit výkon jiných činností v pronajatých prostorách třetím osobám.
  7. Odpady vzniklé při jeho činnosti je nájemce povinen shromažďovat řádně utříděné podle druhu v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech ve znění pozdějších předpisů.

## **VI.**

### **Údržba, opravy a úpravy**

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad.
2. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nacházejí nebytové prostory a na vstupních dveřích nebytového prostoru (brance, oplocení objektu na pozemku pronajímatele před objektem apod.) informační tabuli se svým obchodním názvem, identifikačním číslem a provozní dobou. K umístění reklam a jiných informací o nájemci je třeba předchozího souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor hradí nájemce.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebytových prostorách a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Pokud některá ze smluvních stran nezajistí včasné provedení oprav, které je povinna nést, je druhá smluvní strana po předchozím upozornění povinného oprávněna tak učinit sama na své náklady a na druhé straně požadovat jejich náhradu.

## **VII. Sankce**

Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší jak 5 dnů bude sankciováno úrokem z prodlení podle příslušného právního předpisu. Úrok z prodlení je splatný po jeho vyúčtování společně s nájemným.

## **VIII. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 9. 2017 do 31. 8. 2027. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Vedle způsobů uvedených v čl. VIII. odst. I. této smlouvy nájem nebytových prostor zaniká zánikem předmětu nájmu, zánikem nájemce bez právního nástupce.
3. V posledním dnu nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a pronajímatel se zavazuje tyto nebytové prostory od nájemce převzít. O předání nebytových prostor sepíše smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, počet předaných klíčů a vybavení. Nájemné je nájemce povinen platit do vyklizení a předání pronajatých nebytových prostor.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem 1. 9. 2017, podpisem smlouvy pozbývá účinnost Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 16. 11. 2012.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž po podpisu každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat, a to formou samostatných písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a že byla uzavřena dle jejich svobodné vůle, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Příloha smlouvy – náčrtek pronajatých prostor.

V Břeclavi dne 10. 1. 2018

V Praze dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Ing. Pavlína Vlková  
ředitelka a.s.

