

ČÍSLO SMLOUVY

990 - 2004

C - ZRS

Haviřovská teplotní společnost, a.s.

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 315 121

uzavřená podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb.
mezi

Haviřovskou teplotní společností, a.s.,

se sídlem Havířov - Podlesí, Přemyslova 1618/12, 736 01

zapsanou v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B., vložka 1113

jednající: Ing. Stanislavem Nevřelou – zástupcem ředitele společnosti

IČ: 61974706

DIČ: 370-61974706a

(dále „pronajímate“)

PROMOS trading, spol. s r.o. se sídlem Havířov – Podlesí, Karolíny Světlé 28/1638

jednající: Emerichem Klusem – jednatel společnosti

zapsanou v obchodním rejstříku Krajského obchodního soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 7938

IČ: 62362089

DIČ: 370-62362089

(dále „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatelem je majitelem budovy předávací stanice č. 77 na ulici Karolíny Světlé 28/1638 v Havířově –Podlesí.
- 2) Pronajímatelem přenechá nájemci do nájmu nebytové prostory ve výše uvedené budově o celkové ploše 271,6 m² za účelem provozování obchodní činnosti.
- 3) Nebytové prostory se pronajímají pouze a výhradně za účelem provozování dílny a skladu v souladu s rozhodnutím Stavebního úřadu o schválení (kolaudaci) stavebních úprav.

II.

Nájemné

Nájemné za nájem výše uvedeného nebytového prostoru sjednávají smluvní strany s přihlédnutím k vyhl. č. 187/1995 Sb., kterou byla zrušena cenová regulace nájemného, k technickému stavu a vybavení nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu.

- 1) Za nájem nebytových prostor se sjednává roční nájemné bez DPH takto:

Provozní prostory	128,4 m ²	566,-Kč/m ²	72 674,- Kč
Provozní prostory	86,0 m ²	370,-Kč/m ²	31.820,- Kč
Ostatní prostory	25,0 m ²	282,-Kč/m ²	7 050,- Kč
Kancelářské prostory	32,2 m ²	679,-Kč/m ²	21 864,- Kč
Umístění reklamního panelu na průčelí budovy			8 106,- Kč

Celkový roční nájem činí :

141 514,- Kč

Čtvrtletní nájem činí:

35 379,- Kč

- 2) Nájem neobsahuje DPH. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách na základě splátkového kalendáře, který je zároveň daňovým dokladem dle odst. 8), § 12 zákona 588 Sb. o DPH, na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s. Havířov, č. ú. 193523710267/0100 pod VS 315 121, popř. v hotovosti v pokladně pronajímatele v jeho obvyklých provozních hodinách.

- 3) Úhrada za odběr ÚT, TUV, studené vody a el. energie bude fakturována podle skutečné spotřeby /odečet podružných měřičů, fakturačního měřiče el. energie/. Na dodávku ÚT a TUV bude uzavřena samostatná smlouva.
- 4) Pronajímatel si vyhrazuje právo upravovat nájemné v dalších letech v závislosti na výši inflace za předcházející rok, popř. dle usnesení představenstva společnosti.
- 5) Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu odepisovat náklady vynaložené na zhodnocení pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje, že neuplatní vůči pronajímateli nárok na protihodnotu zhodnocení nebytových prostor ve smyslu § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to ani v případě, že nájemní vztah skončí dříve, než budou vynaložené náklady zcela odepsány.
- 6) V případě, kdy pronajímatel rozhodne o prodeji výše uvedených nebytových prostor, bude mít nájemce přednostní právo na odkup těchto nebytových prostor.

III.

Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2004..
- 2) Nájemní vztah lze ukončit:
 - a) Dohodou smluvních stran.
 - b) Výpovědí ze strany nájemce bez udání důvodů nebo výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v §9 odst. 2 zákona č. 116/90.
 - c) Odstoupením kterékoli ze smluvních stran od této smlouvy. Smluvní strana je oprávněna od této smlouvy bez dalšího odstoupit, jestliže druhá smluvní strana porušila povinnost, která jí plyne z této smlouvy. Odstoupením se smlouva ruší ke dni, v němž došlo k platnému odstoupení.

IV.

Závazky nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje:
 - a) Provádět obvyklou údržbu, platit náklady spojené s obvyklou údržbou a hradit veškeré drobné opravy do výše 5 000,- Kč v každém jednotlivém případě.
 - b) Dodržovat platné právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, protipožární ochrany a stavební předpisy.
 - c) Neprovádět na pronajatém majetku stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené stavební úpravy a změny neprodleně odstranil a uvedl prostor do stavu před těmito nepovolenými stavebními úpravami a změnami, a to na své náklady.
 - d) Provádět úklid společných prostor v budově a v zinním období posyp chodníků.
 - e) Nájemce se zavazuje odstranit na svůj náklad a ke své tíži škody, způsobené v prostorech či na vnitřním vybavení jeho provozem či osobami jím pověřenými ke vstupu do pronajatých nebytových prostor.
 - f) Provádět na vlastní náklady opravy poškozených výkladů, oken a dveří.
 - g) Umožnit na písemnou žádost pronajímatele vstup do najatých prostor zaměstnancům pronajímatele, popř. jím pověřeným osobám.
 - h) Nájemci se zakazuje bez písemného souhlasu pronajímatele uzavírat smlouvy o podnájmu jednotlivých místností či souboru místností v pronajatých nebytových prostorách s dalšími osobami.
 - i) Písemně oznámit pronajímateli každou zamýšlenou změnu účelu užívání nebytových prostor.
 - j) Písemně oznámit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce v souvislosti s užíváním nebytových prostor (např. změna obchodní firmy, obchodního jména, sídla, IČ, statutárních orgánů společnosti atd.) nejdéle do 7 kalendářních dnů od provedení změn.

- k) Doručit pronajímateli kopie písemností, které se váží k prováděným stavebním, bezpečnostním, hygienickým a protipožárním úpravám a týkající se předmětu nájme dle článku I. této smlouvy.
- l) Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně písemně oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel a umožnit mu provedení těchto oprav. Škody, vzniklé nesplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce.
- 2) Nájemce se zavazuje v den skončení nájemního vztahu předat pronajímateli prostory (čl. I.) ve stavu odpovídajícím běžnému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. s přihlédnutím k technickému stavu v době převzetí, nedohodnou-li se smluvní strany na něčem jiném.
- 3) Po dobu trvání nájemního vztahu musí nájemce odebírat tepelnou energii ze zařízení pronajímatele tak, aby nedošlo k poškození vlastního zařízení předávací stanice.

V.

Ujednání o požární ochraně

- 1) Nájemce je povinen dodržovat všechna pravidla ochrany dle zákona o PO č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících, příp. dle zákona č. 65/1965 Sb., zákoníku práce, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje bezodkladně upozornit pronajímatele na požární závady pronajatých prostor a zařízení.
- 2) Nájemce odpovídá za předepsané proškolení z oblasti PO svých zaměstnanců.

VI.

Postihy za neplacení nájemného a poskytované služby

- 1) V případě prodlení s úhradou nájemného může pronajímatel nájemci vyměřit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 2) Úroky z prodlení nebudou vyměřeny, pokud by dlužná částka činila za kalendářní rok méně než 100,- Kč.
- 3) Pokud nájemce nesplní své povinnosti uvedené v čl. IV. písm. i), j), k), může pronajímatel požadovat jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč. Toto ujednání o smluvní pokutě se nedotýká ustanovení o náhradě škody dle zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění.
- 4) Na zajištění nájemného má pronajímatel ve smyslu § 672 zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění zástavní právo k movitým věcem, které patří nájemci a které se nacházejí v nebytovém prostoru.
- 5) Bude-li nájemce užívat nebytový prostor i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k nebytovému prostoru dle ust. § 249a trestního zákona.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění a obecnými ustanoveními zák. č. 40/1964 Sb. v platném znění. Smluvní strany se zároveň dohodly, že vylučují možnost aplikace ustanovení §§ 580 a 581 zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění, na jejich právní vztah založený touto smlouvou.
- 2) Podmínky, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být změněny pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami. Tyto dodatky spolu s jednotlivými přílohami tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3) Účastníci prohlašují, že si text smlouvy pozorně přečetli, že je sepsána srozumitelně a vážně, a na důkaz toho, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, opatřují ji svými vlastnoručními podpisy a připojují otisk razítka.

- 4) Nájemní smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 5) Nedílnou součástí nájemní smlouvy je příloha obsahující splátkový kalendář.
- 6) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem, kdy oprávnění zástupci smluvních stran podepíší obě její vyhotovení.
- 7) Touto smlouvou se ruší smlouva o nájmu nebytových prostor č. 315 119 ze dne 29. 1. 2003 ve znění pozdějších dodatků, smlouva o nájmu nebytových prostor 5007/96 ze dne 1. 7. 1996 ve znění pozdějších dodatků a smlouva o nájmu nebytových prostor č. 315 108 ze dne 16. 1. 2001 ve znění pozdějších dodatků.

V Havířově dne 1 - 01 - 2004

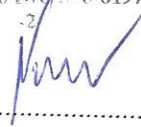
PROMOS TRADING
spol. s r.o.
Karolíny Světlé 28/1638
736 01 HAVÍŘOV



Emerich Klus
jednatel společnosti
jménem nájemce

V Havířově dne 1. 1. 2004

Havířovská teplotárenská
společnost a.s.
736 01 Havířov-Boleslav, Promyslova 1618/17
IČO 61974706 DIČ CZ 61974706



Ing. Stanislav Nevřela
zástupce ředitele společnosti
jménem pronajímatele

