

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. [REDAKCE]

uzavřená dle ustanovení § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů mezi:

Smluvní strany:

1. Havířovská teplotní společnost, a.s.

se sídlem: Havířov, Šumbark, Konzumní 298/6a, PSČ: 736 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 1113

IČ: 619 74 706, DIČ: CZ61974706

zastoupená: [REDAKCE]

(dále též „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

2. Simona Hálová, r.č.: [REDAKCE]

bydliště a místo podnikání: [REDAKCE]

provozovna:

U Tesly 1174/5, 736 01, Havířov – Šumbark, identifikační číslo provozovny: 1005308217

IČ: 882 97 918

(dále též „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

článek I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Budoucí pronajímatel je vlastníkem stavby technického vybavení (budovy předávací stanice č. 107) na ulici U Tesly č.p. 1174/5 v Havířově – Šumbarku, PSČ 736 01 (dále též „Budova“), umístěné na pozemku parc. číslo 944/12, zapsané na LV 1582, v katastrálním území Šumbark, město Havířov (dále též „Budova“).
- 2) Předmětem nájmu je nebytový prostor nacházející se v přízemí Budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku, konkrétně pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor o výměře 77 m² (dále též „Nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“), který se nachází v Budově specifikované v odstavci 1) tohoto článku. Pronajatý Nebytový prostor je vyznačen na půdorysném plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3) Předmět podnikání, který bude nájemce v Nebytovém prostoru provozovat obchodní a skladovou činnost.
- 4) Nájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor výlučně jako prodejnu potravin a sklad (dále též „prodejna potravin a sklad“ nebo „účel nájmu“), a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.

článek II.

Výše nájemného a způsob placení

Nájemné za užívání Nebytový prostor se sjednává takto:

- 1) **Rozsah pronajatého Nebytového prostoru v Budově:** 77 m²

[REDAKCE]

- 2) V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost písemně oznámit pronajímateli. Na základě tohoto oznámení pak bude k nájemnému účtováno DPH dle platným právních předpisů.

- 3) Měsíční nájemné je splatné dle splátkového kalendáře, který je zároveň daňovým dokladem dle § 28 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočka Havířov, č. ú.: [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE] popř. v hotovosti v pokladně pronajímatele v objektu pronajímatele na ulici Konzumní 298/6a, 736 01 Havířov – Šumbark v jeho obvyklých provozních hodinách. Splátkový kalendář je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
- 4) Úhrada za odběr tepelné energie (dále též „ÚT“) a studené vody (dále též „SV“) bude fakturována podle skutečné spotřeby (odečet podružných měřičů). Na dodávku ÚT a SV je ke dni podpisu této nájemní smlouvy uzavřena samostatná smlouva.
- 5) Dodávka a odběr elektrické energie budou výhradně prováděny a hrazeny na základě smlouvy, kterou mezi sebou uzavře nájemce a dodavatel elektrické energie.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok, nejdříve však v roce 2013, zvýšit jednostranně nájemné, a to maximálně o tolik procent, kolik činí ukazatel míry inflace vyjádřený v procentech a oficiálně zveřejněný ústředními orgány státní správy České republiky v oblasti statistiky. V případě, že pronajímatel provede zvýšení nájemného, oznámí tuto skutečnost písemně nájemci, a to nejpozději do 30. května roku, v němž má být nájemné z nebytového prostoru zvýšeno. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné pronajímateli a doplatit mu i rozdíl ve výši nájemného za předcházející období od počátku kalendářního roku v prvním platebním termínu po obdržení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.
Smluvní strany se dále dohodly na právu pronajímatele jednostranně zvýšit jedenkrát ročně nájemné o maximálně 5 % stávající výše nájemného, a to na základě rozhodnutí představenstva pronajímatele. Pronajímatel je povinen uvědomit nájemce o zvýšení nájemného nejpozději do 15. 1. příslušného roku (např. do 15. 1. 2013 je pronajímatel povinen uvědomit nájemce o zvýšeném nájemném od 1. 1. 2013).
V případě, že dojde ke zvýšení nájemného z důvodu rozhodnutí představenstva nebo inflace, je pronajímatel povinen spolu s oznámením o zvýšení nájemného předat nájemci nový splátkový kalendář.

článek III. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 5. 2012.
- 2) Nájemní vztah lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele z níže uvedených důvodů s 30-ti denní výpovědní lhůtou:
 - ba) nájemce nebude hradit pronajímateli včas a řádně nájemné dle článku II. této nájemní smlouvy,
 - bb) nájemce nebo pronajímatel nebude dodržovat závazky a povinnosti, které pro něj vyplývají z této nájemní smlouvy nebo z platných právních předpisů,
 - c) výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele bez udání důvodu s 90-ti denní výpovědní lhůtou s tím, že se smluvní strany této smlouvy dohodly, že v průběhu prvních dvou let existence nájemního vztahu dle této smlouvy nedá pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bez udání důvodu.
- 3) Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního kalendářního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce.

článek IV. Ostatní ujednání

- 1) Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce má v úmyslu užívat pronajaté Nebytové prostory ke skladové a obchodní činnosti.

- 2) Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dohodly pro dobu skončení nájmu tím způsobem, že pronajímatel není povinen uhradit nájemci náklady na provedení prací, náklady související s prodloužením kolaudace stavby nebo protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota věci (Nebytového prostoru). Důvodem takové dohody mezi pronajímatelem a nájemcem je skutečnost, že pronajímatel nemá na provozování prodejny potravin skladu žádný podnikatelský zájem.
- 3) Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu uvést pronajatý Nebytový prostor na své náklady do původního stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal. Toto ujednání platí pro případ, že se smluvní strany písemně nedohodnou při skončení nájemního vztahu jinak.

článek V.

Kauce

- 1) Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni účinnosti této nájemní smlouvy složit v hotovosti v pokladně pronajímatele v objektu na ulici Konzumní 298/6a, 736 01 Havířov – Šumbark ve prospěch pronajímatele kauci ve výši [REDAKCE] nájemného, tj. [REDAKCE] [REDAKCE] korunčeských), kterou bude mít pronajímatel k dispozici po celou dobu trvání nájemního vztahu. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn užít příslušnou část kauce k úhradě tohoto dluhu. Pokud tato situace nastane, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu kauci doplnit do původně sjednané výše. Pronajímatel je oprávněn užít kauci následovně:
 - a) úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených,
 - b) úhrada nákladů souvisejících s ukončením nájmu (např. vyklizení pronajatých Nebytových prostor, uskladnění movitých věcí nacházejících se v Nebytových prostorách, pokud tak neučiní nájemce),
 - c) úhrada případných škod, které pronajímateli v souvislosti s jednáním nájemce vzniknou.

Po ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy, bude kauce popřípadě její zůstatek, po vyřešení vzájemných pohledávek a závazků, vrácena nájemci do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení této smlouvy.

článek VI.

Závazky nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje:
 - a) Provádět na své náklady veškerou údržbu a veškeré práce související s běžným provozem Nebytového prostoru (např. úklid, v zimním období posyp chodníků a odklizení sněhu), veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení umístěných v pronajímaném Nebytovém prostoru (např. elektrovizy, revize hasicích přístrojů apod.).
 - b) Hradit veškeré drobné úpravy a opravy do výše 5.000,-- Kč v každém jednotlivém případě.
 - c) Dodržovat platné právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, protipožární ochrany, životního prostředí, stavební předpisy, vyhlášky statutárního města Havířov a aj. V případě, že ze strany nájemce budou tyto právní předpisy porušeny, nese nájemce odpovědnost za případnou škodu vzniklou z porušení v tomto písemně označených právních předpisů. Pokud orgány veřejné správy udělí za porušení v tomto písemně označených právních předpisů veřejnoprávní sankci (dále jen „Sankce“), je nájemce povinen tuto Sankci příslušnému orgánu veřejné správy uhradit.

- d) Neprovádět v Nebytových prostorách 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 Nebytové prostory do stavu před těmito nepovolenými stavebními úpravami a změnami, a to na své náklady.
 - e) Nájemce se zavazuje odstranit na svůj náklad a ke své tíži škody, způsobené v pronajatém Nebytovém prostoru nebo na vnitřním vybavení jeho provozem či osobami jim pověřenými ke vstupu do pronajatého Nebytového prostoru.
 - f) Umožnit na písemnou žádost pronajímatele vstup do Nebytového prostoru zaměstnancům pronajímatele, popř. jím pověřeným osobám.
 - g) Nájemce nesmí svou činností, která souvisí s provozem prodejny potravin a skladu porušovat klid, noční klid, hygienické předpisy nebo pořádek.
 - h) V případě potřeby (např. poruchy) nájemce na své náklady demontuje a opět namontuje jim instalovaná zařízení, které brání v přístupu pronajímateli k jednotlivým technologickým zařízením pronajímatele (ÚT, TV, SV, kanalizace apod.)
 - i) Nájemci se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uzavírat smlouvy o podnájmu Nebytového prostoru s dalšími osobami.
 - j) V případě zájmu nájemce o změnu účelu užívání pronajatého Nebytového prostoru je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli. V případě souhlasu pronajímatele dojde k uzavření dodatku k této smlouvě, kterým bude změněna příslušná část smlouvy sjednávající účel nájmu. V případě, že dojde ke změně účelu užívání předmětného Nebytového prostoru, je nájemce povinen změnu účelu na své náklady zajistit u příslušného stavebního úřadu a dalších orgánů veřejné správy tak, aby účel užívání pak odpovídal účelu sjednanému v nájemní smlouvě.
 - k) Písemně oznámit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru (např. změna obchodní firmy, obchodního jména, sídla, IČ, statutárních orgánů společnosti atd.) nejdéle do 7 kalendářních dnů od provedení změn.
 - l) Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně písemně oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel (opravy nad částku 5.000,-- Kč v každém jednotlivém případě) a umožnit mu provedení těchto oprav. Škody, vzniklé nesplněním této povinnosti jdou k tíži nájemce.
- 2) Po dobu trvání nájemního vztahu se nájemce zavazuje odebírat tepelnou energii ze zařízení pronajímatele. Tímto odběrem nesmí dojít k poškození vlastního technologického zařízení předávací stanice umístěné v Budově.

článek VII.

Ujednání o požární ochraně

- 1) Nájemce je povinen dodržovat všechna pravidla ochrany dle zákona o požární ochraně PO č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen PO) a předpisů souvisejících, příp. dle zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje bezodkladně upozornit pronajímatele na požární závady pronajatých prostor a zařízení nacházejících se v Budově.
- 2) Nájemce odpovídá za předepsané proškolení z oblasti PO svých zaměstnanců.

článek VIII.

Postihy za neplacení nájemného a poskytované služby

- 1) V případě prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem může pronajímatel po nájemci požadovat uhradit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

- 2) Na zajištění nájmeného 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 pronajatých Nebytových prostorech.

článek IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1991 Sb., v platném znění a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 2) Podmínky, za nichž byla tato nájmní 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 souhlasí, opatřují ji svými vlastnoručními podpisy.
- 4) Nájmní smlouva je sepsána ve dvou písemných vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 5) Nájmní smlouva nabývá platnosti dnem, kdy smluvní strany podepíší obě vyhotovení této smlouvy.
- 6) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 5. 2012.

Přílohy: - splátkový kalendář
 - půdorysný plán pronajatého nebytového prostoru

V Havířově dne: 30. 4. 2012

.....
[redacted]
(nájemce)

.....
[redacted]
(za pronajímatele)