

**Smlouva o nájmu nebytových prostor**  
**č. 315 118**  
uzavřená podle § 3, zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění  
mezi

ČÍSLO SMLOUVY  
7 8 9 / 2003  
*C-Yes*  
Haviřovská teplotárenská spol., a.s.

**Haviřovskou teplotárenskou společností, a.s.**,  
se sídlem Haviřov - Podlesí, Přemyslova 1618/12, 736 01  
zapsanou v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B., vložka 1113  
zastoupenou: [REDAKCE]  
(dále „pronajímatel“)  
IČ: 61974706

a

**Petr Svoboda**  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]

(dále „nájemce“)

**I.**  
**Předmět nájmu**

- 1) Pronajímatel je vlastníkem objektu předávací stanice č. 75, na ul. Okrajová 37/1392 v Haviřově – Podlesí.
- 2) Nájemce má zájem provést ve výše uvedené předávací stanici stavební úpravy a najmout si od pronajímatele nebytové prostory o výměře celkem **30,18 m<sup>2</sup>** k provozování prodejny značkových vín.
- 3) Nebytové prostory se pronajímají pouze a výhradně za účelem provozování prodejny značkových vín v souladu s rozhodnutím Stavebního úřadu o schválení (kolaudaci) stavebních úprav a změny účelu užívání.

**II.**  
**Nájemné**

Nájemné za nájem výše uvedeného nebytového prostoru sjednávají smluvní strany s přihlednutím 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 pronájem nebytových prostor se sjednává nájemné takto:  
prodejna                      30,18 m<sup>2</sup>                      [REDAKCE]-Kč/m<sup>2</sup>/rok                      [REDAKCE] Kč/rok  
tj. čtvrtletně                      [REDAKCE] Kč
- 2) Nájemné bude splatné ve čtvrtletních splátkách vždy do konce prvního měsíce daného čtvrtletí na základě splátkového kalendáře převodem na účet pronajímatele u Komerční banky, a. s., Haviřov č. ú.: [REDAKCE] pod VS [REDAKCE] popř. v hotovosti v pokladně společnosti v obvyklých pokladních hodinách.
- 3) V následujících letech může pronajímatel upravovat nájemné v závislosti na výši inflace za předcházející rok, popř. dle usnesení představenstva.
- 4) Pronajímatel souhlasí s tím, aby v předmětu nájmu provedl nájemce technické zhodnocení /stavební úpravu/ při rekonstrukci na prodejnu značkových vín. Nájemce provede veškeré rekonstrukční práce, vč. veškeré dokumentace, výlučně na svůj náklad a nemá právo tyto náklady po pronajímateli kdykoli požadovat, a to ani po skončení nájemního vztahu. V případě, že dochází

ke změně účelu užívání předmětných nebytových prostor, je nájemce povinen změnu účelu na své náklady zajistit u příslušného stavebního úřadu tak, aby účel užívání odpovídal účelu sjednanému v nájemní smlouvě.

Pronajímatel zabezpečí přívody inženýrských sítí včetně měření /rozvod ústředního topení, vody a kanalizace, el. energie/ na vlastní náklady do obvodových zdí nebytových prostor nájemce. Vnitřní rozvody těchto sítí si provede nájemce na vlastní náklady, včetně projektu.

Po dobu nájmu bude technické zhodnocení provedené v pronajatých prostorách odepisováno nájemcem.

V návaznosti na to, že nájemce vloží své finanční prostředky do rekonstrukce předmětu nájmu, dohodly se smluvní strany tak, že pronajímatel není oprávněn dát nájemci výpověď z nájemní smlouvy po dobu prvních čtyř let nájemního vztahu, a to za předpokladu, že nájemce bude řádně plnit povinnosti přijaté v nájemní smlouvě, zejména pak nebude v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem. Toto ustanovení má přednost před jiným ustanovením této smlouvy týkající se výpovědní doby.

- 5) Úhrada za odběr ÚT, TUV, studené vody a el. energie bude fakturována podle skutečné spotřeby /odečet podružných měřičů, refakturačního měřiče el. energie/. Splatnost vyúčtovaných služeb se sjednává na 14 dní od doručení faktury. V případě sporu se za den doručení považuje třetí den po odeslání faktury.

### III.

#### Doba nájmu

- 1) **Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 01.02.2003.**
- 2) Nájemní vztah lze ukončit:
  - a/ dohodou smluvních stran
  - b/ výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele bez udání důvodu s 3-měsíční výpovědní lhůtou
  - 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.
- 3) Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního kalendářního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce.

### 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 zimním 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 (např. bydliště 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. Nájemce se dále zavazuje bezodkladně upozornit pronajímatele na požární závady pronajatých prostor a zařízení.
- 2) Nájemce odpovídá za přeepsané proškolení z oblasti PO svých zaměstnanců.

## VI.

### Postihy za neplacení nájemného a poskytované služby

- 1) V případě prodlení s úhradou nájemného může pronajímatel vyměřit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý 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 5 000,- 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.

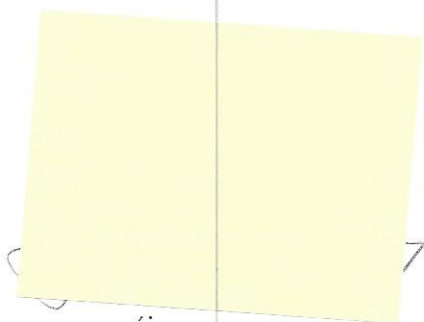
### Závěrečná ustanovení

- 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.
- 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.

V Havířově dne ..... 7. 02. 2003

V Havířově dne ..... 7 - 02 - 2003



nájemce



112

zástupce ředitele společnosti  
pronajímatel

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.