

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 315 102

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

Smluvní strany:

- Havířovská teplotní společnost, a.s.**
se sídlem: Havířov, Šumbark, Konzumní 298/6a, PSČ: 736 01
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1113
IČ: 619 74 706, DIČ: CZ61974706
zastoupen: [REDAKCE]
(dále též „pronajímatel“ nebo „smluvní strana“)

a

- QUARTET Czech s.r.o.**
se sídlem: Havířov, Podlesí, Jurije Gagarina 1511/16, PSČ 736 01
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 29726
IČ: 277 88 946, DIČ: CZ27788946
jednající: [REDAKCE]
(dále též „nájemce“ nebo „smluvní strana“)

článek I.

Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel je vlastníkem budovy předávací stanice č. 69 na ulici Jaroslava Seiferta 10/1245 v Havířově – Městě, PSČ 736 01, postavené na pozemku parc č. 2025 v k. ú. Havířov - město a zapsané na listu vlastnictví č. 1891 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Havířov (dále též „Budova“).
- Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory o výměře 20 m² (dále jen „Nebytové prostory“ nebo „prostory“), které se nacházejí v Budově specifikované v odstavci 1) tohoto článku.
- Nájemce bude Nebytové prostory provozovat pouze za účelem skladovací činnosti (sklad).
- Nebytové prostory se pronajímají pouze a výhradně jako skladové prostory za účelem provozování výše uvedeného činnosti.

článek II.

Výše nájemného a způsob placení

Nájemné za užívání Nebytových prostor se sjednává takto:

- rozsah Nebytových prostor v Budově:** 20 m²
[REDAKCE]
- Nájemné je sjednáno bez DPH. K příslušné částce nájemného bude DPH vyúčtováno dle platných právních předpisů.
- Měsíční nájemné je splatné vždy k prvnímu kalendářnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí na základě 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 č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
- Úhrada za odběr studené vody (SV) a elektrické energie bude fakturována podle skutečné spotřeby (odečet podružných měřičů, fakturačního měřiče elektrické energie).
- Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok, nejdříve však v roce 2010, 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 nájemné nejpozději do 15. 1. příslušného roku (např. do 15. 1. 2010 je pronajímatel povinen uvědomit nájemce o zvýšeném nájemném od 1. 1. 2010).

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 9. listopadu 2009.
- 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:
 - nájemce nebude hradit pronajímateli včas a řádně nájemné dle článku II. této nájemní smlouvy
 - 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.
- 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 jako skladové prostory.
- 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 nebo protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota věci (Nebytových prostor).
- 3) Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu uvést pronajaté Nebytové prostory na své náklady do původního stavu, v jakém je 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 ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, tj. k 9. 11. 2009, složit v hotovosti v pokladně pronajímatele v objektu na ulici Konzumní 298/6a, 736 01 Havířov – Šumbark ve prospěch pronajímatele kauci ve výši [redacted] nájemného (včetně DPH), tj. [redacted],-- Kč (slovy: [redacted] korunčeských), kterou bude mít pronajímatel k dispozici po celou dobu trvání nájemního vztahu. V případě prodlení nájemce 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 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 Nebytových prostor (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 pronajímaných Nebytových prostorách /např. elektorevize, 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 písmeně označených právních předpisů. Pokud orgány veřejné správy udělí za porušení v tomto písmeně 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 prostor 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 pronajatých Nebytových prostorách nebo na vnitřním vybavení jeho provozem či osobami jim pověřenými ke vstupu do pronajatých Nebytových prostor.
- f) Umožnit na písemnou žádost pronajímatele vstup do Nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele, popř. jím pověřeným osobám.
- g) Nájemci se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uzavírat smlouvy o podnájmu Nebytových prostor s dalšími osobami.
- 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) V případě zájmu nájemce o změnu účelu užívání pronajatých Nebytových prostor 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.
- 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) 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) V případě požadavku nájemce na dodávku tepelné energie od pronajímatele, a to po dobu trvání nájemního vztahu, musí nájemce odebírat tepelnou energii ze zařízení pronajímatele tak, aby nedošlo k poškození vlastního technologického zařízení předávací stanice.

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. 65/1965 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 každý den prodlení.
- 2) 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 pronajatých prostorách.

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 nájemní 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) Nájemní smlouva je sepsána ve dvou písemných vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Přílohy:

Příloha č. 1 – splátkový kalendář

V Havířově dne: 6. 11. 2009

(jménem nájemce)

(za pronajímatele)