

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI – PROSTOR SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

kterou uzavřely následující smluvní strany:

1. **Statutární město Havířov**

IČO: 00297488, DIČ: CZ00297488

se sídlem Svornosti 86/2, 736 01 Havířov – Město

zastoupené na základě plné moci společností:

Městská realitní agentura, s.r.o.

IČO: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, 736 01 Havířov - Město

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 8631

zastoupena: [redacted] manažer provozu

dále též jako pronajímatel

2. **MATOSA PROFISTAV s.r.o.**

IČO: 05510775 DIČ CZ05510775

se sídlem Palackého 689/2, 736 01 Havířov – Město

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 67847

zastoupena: Martin Tomašík, jednatel

dále též jako nájemce

I. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 620/1 v katastrálním území Havířov-město, jehož součástí je stavba č.p. 689 v obci Havířov, část obce Město. Adresa budovy je Palackého 689/2, Havířov – Město.
2. Budovu specifikovanou v bodě 1. tohoto článku spravuje na základě Mandátní smlouvy č. 612/OPS/07 ze dne 3. září 2007 společnost Městská realitní agentura, s.r.o. (dále též správce).
3. V budově specifikované v bodě 1. tohoto článku je v jejím přízemí její část, a to prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 37,60 m² označené jako místnosti č. 104 a,b. Umístění prostoru je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy (dále pro účely této smlouvy předmětný prostor).
4. S nájmem předmětného prostoru je spojeno právo nájemce užívat prostory společné všem uživatelům budovy specifikované v článku I. bod 1. této smlouvy (dále též předmětné společné prostory). Za užívání předmětných společných prostor nájemce platí pronajímateli nájemné určené z výměry 16,50 m² představující alikvótní část výměry společných prostor v budově specifikované v článku I. bod 1. této smlouvy s ohledem na podlahovou plochu předmětného prostoru a dalších prostor v uvedené budově.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor do nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájem předmětného prostoru se sjednává jako nájem prostoru sloužícího podnikání za účelem umístění provozní kanceláře závodu nájemce. Smluvní strany se výslovně dohodly, že účel nájmu lze změnit pouze na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.

III. Ujednání o odevzdání předmětného prostoru

1. Pronajímatel odevzdal nájemci předmětný prostor před uzavřením této smlouvy.
2. V rámci odevzdání předmětného prostoru pronajímatel předal nájemci klíče vztahující se k předmětnému prostoru.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětného prostoru seznámil před uzavřením této smlouvy, jeho stav považuje za způsobilý k účelu užívání sjednanému touto smlouvou, a k jeho stavu nemá při uzavření této smlouvy jakékoliv výhrady.
4. O odevzdání předmětného prostoru pronajímatelem nájemci sepsaly smluvní strany předávací protokol.

IV. Služby

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětného prostoru zajišťovat též následující služby: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, ostraha.
2. Na úhradu nákladů na služby bude nájemce platit pronajímateli zálohy na služby.
3. Práva a povinnosti vztahující ohledně k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
4. Pronajímatel má právo v průběhu kalendářního roku změnit částku zálohy na služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém oznámil nájemci takovou změnu.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že bude ukončen nájem předmětného prostoru:
 - a) nájemce bude platit zálohy na služby v částce a v termínech tak, jak je sjednáno v této smlouvě, a to až do okamžiku odevzdání předmětného prostoru zpět pronajímateli;
 - b) práva a povinnosti vztahující se k poskytování služeb, zejména pak určení zúčtovacího období, rozúčtování nákladů na služby a jejich vyúčtování, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

V. Platby

1. Nájemné za nájem předmětného prostoru činí částku 1 567,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 500,- Kč bez DPH / m² /rok).
2. Nájemné za nájem předmětných společných prostor činí částku 73,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (tj. částku 53,- Kč bez DPH / m² /rok).
3. Záloha na služby činí částku 2 609,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
4. Nájemce dále bude po dobu užívání předmětného prostoru platit pronajímateli administrativní poplatek v částce 29,- Kč za započatý kalendářní měsíc.
5. V případě, že platná a účinná právní úprava vyžaduje, aby pronajímatel z některé z plateb na základě této smlouvy odvedl částku odpovídající dani z přidané hodnoty (dále též DPH), připočte pronajímatel k této platbě DPH podle aktuální platné a účinné právní úpravy.
6. Podrobný předpis plateb pro nájemce:

| | | |
|----|---|------------|
| 1. | <i>nájemné bez DPH za předmětný prostor za kalendářní měsíc</i> | 1 567,- Kč |
| 2. | <i>nájemné bez DPH za předmětné společné prostory za kalendářní měsíc</i> | 73,- Kč |
| 3. | <i>administrativní poplatek za kalendářní měsíc</i> | 29,- Kč |

| | | |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|
| 4. | DPH z položky č. 1, 2, 3 | 350,- Kč |
| 5. | záloha na služby za kalendářní měsíc | 2 609,- Kč |
| 6. | DPH z položky č. 5 | 391,- Kč |
| celkem | | 5 019,- Kč |

7. Platby podle tohoto článku jsou splatné k 15. dni v měsíci, na který se vztahují.
8. Nájemce bude platit buďto na bankovní účet pronajímatele vedený u společnosti Komerční banka, a.s., pod č. 19-3525220237/0100, anebo na některé z pokladen správce (viz <http://www.mra.cz/>).
Platby je nájemce povinen označit variabilním symbolem 52112.
9. V případě, že nájem na základě této smlouvy trvá pouze část kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné za alikvótní část tohoto měsíce, zálohu v celé částce za započatý kalendářní měsíc a administrativní poplatek za v celé částce za započatý kalendářní měsíc.
10. Pro případ prodloužení nájmu s placením plateb podle tohoto článku sjednaly strany smluvní pokutu ve výši jedné promile z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VI. Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy se sjednává od 1. 11. 2016 na dobu neurčitou.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje, že:
 - a) předmětný prostor ke dni jeho odevzdání nájemci na základě této smlouvy bude v takovém stavu, aby ho nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
 - b) předmětný prostor udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu užívání, ledaže je touto smlouvou sjednáno jinak;
 - c) zajistí nájemci nerušené užívání předmětného prostoru.
2. Nájemce se zavazuje, že:
 - a) bude užívat předmětný prostor v souladu s touto smlouvou;
 - b) bude o předmětný prostor pečovat;
 - c) nebude užíváním předmětného prostoru rušit nad míru třetí osoby;
 - d) bude v budově, ve které je předmětný prostor, jakož i v jejím okolí zachovávat klid, pořádek, případně dobré mravy, a dále dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to mimo jiné včetně předpisů vztahujících se k požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci;
 - e) přijme všechna potřebná opatření k odvrácení hrozících škod, havárií, atp. v / na předmětném prostoru, a o této skutečnosti ihned vyrozumět správce na kontaktním spojení – telefonním čísle 596416270.
 - f) na svůj náklad zajistit odvoz a likvidaci odpadů;
 - g) na svůj náklad zajistit dodržování povinností podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v.z.p.p., a souvisejících předpisů, zejména pak povinností spočívajících ve vybavení předmětného prostoru prostředky požární ochrany a zajištění provádění revizí těchto prostředků.
3. Nájemce je oprávněn umístit do předmětného prostoru pouze zařízení, jejichž umístění je nezbytné pro užívání předmětného prostoru k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce a není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
Nájemce není oprávněn umísťovat do předmětného prostoru jakákoliv plynová zařízení - porušení této povinnosti je považováno za porušení povinností zvlášť závažným způsobem.

4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu řádného užívání předmětného prostoru a jeho udržování, a dále pro případy provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele.
Nájemce se zavazuje, že na výzvu pronajímatele zpřístupní nájemci předmětný prostor pro potřeby provedení kontroly a nedostatky zjištěné při kontrole bez zbytečného odkladu odstraní. Zpřístupnění prostoru podle tohoto bodu nezakládá nájemci právo na slevu.
5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětného prostoru, aniž by to předtím oznámil nájemci, v případě, že je to nezbytné k zabránění vzniku škody nebo odstranění hrozby nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce bude na svůj náklad provádět údržbu a drobné opravy související užíváním předmětného prostoru. Potřebu jiných oprav nájemce neprodleně oznámí pronajímateli.
V případě, že nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle tohoto bodu, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce.
7. Nájemce je oprávněn v předmětném prostoru provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nebude-li sjednáno jinak, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s vrácením předmětného prostoru nájemcem pronajímateli nevznikne nájemci právo na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedením takových prací.
8. Pro případ, že pronajímatel bude provádět stavební úpravy, rekonstrukci, přestavbu anebo jinou změnu v předmětném prostoru anebo v budově, ve které je předmětný prostor, nájemce bez dalšího souhlasí s provedením těchto prací, zavazuje se je strpět po celou dobu jejich provádění, a umožnit jejich provádění pronajímateli.
V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvláště hrubým způsobem.
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem předmětného prostoru podle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce,
 - c) z dalších zákonných důvodů.
2. Pokud není dále stanoveno jinak, výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v kterém byla výpověď doručena.
3. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne po doručení výpovědi nájemci. Za porušování povinností vyplývajících z nájmu zvláště závažným způsobem jsou považovány, nad rámec sjednaný v jednotlivých ustanoveních této smlouvy, rovněž následující situace resp. jednání nájemce:
 - a) nájemce je v prodlení delším než 15 dnů s placením plateb, k jejichž úhradě je povinen na základě této smlouvy;
 - b) nájemce poruší povinnost užívat předmětný prostor výhradně účelu sjednanému touto smlouvou,
 - c) i přes předchozí písemné upozornění porušuje některou ze svých povinností podle článku VII. bod 2. této smlouvy.

Ujednáním podle tohoto bodu není dotčeno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. V případě, že s nájemcem jako s dlužníkem bude zahájeno insolvenční řízení, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
5. Nájemce vrátí vyklizený předmětný prostor pronajímateli v den skončení nájmu předmětného prostoru ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a vymalovaný bílou barvou.
Předmětný prostor je vrácen, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče k předmětnému prostoru a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětného prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmětný prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmětný prostor za vrácený ihned - v takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci podle ujednání obsažených v této smlouvě.
6. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmětný prostor v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu v částce nájemného ujednaného touto smlouvou.
V případě, že nájemce pronajímateli předmětný prostor nájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětnému prostoru, příp. jej opustí), ale předmětný prostor nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmětný prostor na náklady nájemce vyklidit.

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných dluhů nájemce z této smlouvy vůči pronajímateli, a to i promlčených dluhů, se započítávají v bez dalšího v pořadí na:
 - a) nájemné
 - b) zálohu na služby
 - c) úhradu na plnění spojená s užíváním předmětného prostoru
 - d) nedoplatek z vyúčtování služeb
 - e) příslušenství plateb
 - f) ostatní dluhya to vždy na dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět jednostranná započtení i v případě, že kterákoliv ze vzájemných pohledávek či dluhů není ještě splatná.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit jakoukoliv svojí peněžitou pohledávku z této smlouvy třetí osobě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu postoupit tuto smlouvu třetí osobě.
5. Nájemce je povinen písemně pronajímateli oznámit změny všech osobních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy. Ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v.z.p.p., poskytuje nájemce souhlas se zpracováním všech osobních údajů, a to v souvislosti s plněním této smlouvy.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí s případným zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
7. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s výjimkou ustanovení § 1765, § 1766, §§ 1977 - 1979, §§ 2002 - 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 ohledně možnosti vypovězení nájmu předmětného prostoru, § 2210 odst. 3, § 2219 odst. 2, §

2223, § 2233 odst. 2, § 2253, a dále ostatními obecně závaznými právními předpisy, s tím, že v právním vztahu vzešlém z této smlouvy se neuplatní

8. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou projevují svoji vážnou vůli, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny vlastní tísň, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

Doložka platnosti

1. Záměr pronájmu předmětného prostoru byl zveřejněn na úřední desce pronajímatele pod č.j. 744/16 v období od 10.10.2016 do 26.10.2016
2. Nájem předmětného prostoru a účel jeho využití schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v.z.p.p., dne 29. 6 .2016, usnesením č. 2093/44RM/2016.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Znárodnění umístění předmětného prostoru

V Havířově dne 21. 11. 2016

.....
Statutární město Havířov - 16 -
Zastupitelstevní společnost
Městská realitní agentura, s.r.o.
Svornost 2016, Město, 736 01 Havířov
pronajímatel IČ: 00297488, DIČ: CZ00297488
Statutární město Havířov
v.z.
Městská realitní agentura, s.r.o.
..... manažer provozu

.....
nájemce
MATOSA PROFISTAV s.r.o.
Martin Tomašík, jednatel

DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ

kterou uzavřely následující smluvní strany:

1. Statutární město Havířov

IČ: 00297488, DIČ: CZ00297488

Sídlo: Svornosti 86/2, 736 01 Havířov – Město

zastoupené na základě plné moci společností:

Městská realitní agentura, s.r.o.

IČ: 64084744

se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 8631

zastoupena: [REDAKCE], vedoucí provozního oddělení

dále též jako pronajímatel

2. MATOSA PROFISTAV s.r.o.

IČO: 05510775 DIČ CZ05510775

se sídlem Palackého 689/2, 736 01 Havířov – Město

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 67847

zastoupena: Martin Tomašík, jednatel

dále též jako nájemce

I. Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že dne 21.11.2016 uzavřely Smlouvu o nájmu části nemovité věci – prostoru sloužícího k podnikání č. 1276, která ke dni uzavření tohoto dodatku trvá.

II. Dohoda o změně obsahu smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 1. 7. 2018 se nájemné se zvyšuje o průměrnou inflaci stanovenou Českým statistickým úřadem ve výši 2,5 % a nově činí částku 2035,- Kč. Cena za služby a administrativní poplatek se nemění.
2. S účinností ode dne uzavření tohoto dodatku výpočtový list, který je přílohou tohoto dodatku, nahrazuje veškerá dosavadní ujednání o pravidelných platbách nájemce (tj. nájemné, záloha na služby, administrativní poplatek).
3. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn na základě svého rozhodnutí zvýšit částku nájemného o inflační koeficient určený Českým statistickým úřadem v následujících případech:
 - a) pokud inflace přesáhne v kalendářním roce 2 %, může být nájemné každoročně zvýšeno o výši inflace dle růstu spotřebitelských cen Českého statistického úřadu vždy od 1. 7. kalendářního roku;
 - b) pokud nebude nájemné zvýšeno o inflaci postupem dle písm. a) tohoto bodu, může být nájemné zvýšeno o výši inflace v době, kdy součet ročních inflačních koeficientů přesáhne 3 %, ale v jednotlivém roce nedosáhne 2 %.

Rozhodnutí o zvýšení nájemného dle tohoto bodu pronajímatel oznámí nájemci v písemné formě (tzn. změna výše nájemného nevyžaduje uzavření dodatku).

III. Závěrečná ujednání

1. Veškerá ostatní ustanovení nájemní smlouvy nedotčené tímto dodatkem zůstávají bez změny.
2. Nájemce prohlašuje, že nic z obsahu tohoto dodatku a související smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s případným zveřejněním celého textu tohoto dodatku a související smlouvy v informačním systému veřejné správy - Registru smluv, zřízeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v.z.p.p. V případě naplnění zákonných podmínek pro uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv se pronajímatel zavazuje tento dodatek včetně plného znění související smlouvy uveřejnit v registru smluv nejpozději do 20 dnů od uzavření tohoto dodatku. Nesplní-li pronajímatel tento závazek, je po uplynutí uvedených 20 dnů oprávněn tak učinit také nájemce.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že uzavřením tohoto dodatku projevují svoji vážnou vůli, že k jeho uzavření nebyly přinuceny vlastní tísní, popř. hrozbou tělesného nebo duševního násilí, a po zvážení všech okolností si nejsou vědomy jakéhokoliv omylu.

Doložka platnosti

1. Záměr pronájmu předmětného prostoru byl zveřejněn na úřední desce pronajímatele pod č.j. ---.
2. Zvýšení nájemného schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v.z.p.p., dne 2. 5. 2018, usnesením č. 4433/86RM/2018.

Přílohy

1. Výpočtový list
2. Splátkový a platební kalendář

V Havířově dne

.....

pronajímatel
Statutární město Havířov

v.z.

Městská realitní agentura, s.r.o.

.....

vedoucí provozního oddělení

.....

nájemce
Martin Tomašík, jednatel