

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 315 106

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

### Smluvní strany:

#### 1. Havířovská teplotárenská 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: [REDACTED]  
(dále též „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

#### 2. Vratislav Kroček, rodné číslo: [REDACTED]

bydliště a místo podnikání: [REDACTED]  
IČ: [REDACTED], DIČ: CZ [REDACTED]  
(dále též „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

### článek I.

#### Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je vlastníkem budovy předávací stanice č. 73 (stavba technického vybavení) na parcele číslo 309/1 v katastrálním území Bludovice, ulici Nad Terasou 1160/2 v Havířově - Podlesí, PSČ 736 01 (dále též „Budova“).
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory o výměře [REDACTED] m<sup>2</sup> (dále též „Nebytové prostory“), které se nacházejí v Budově specifikované v odstavci 1) tohoto článku smlouvy.
- 3) Předmět podnikání, který bude nájemce v Nebytových prostorech provozovat je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, konkrétně jako sklad ponožek a punčochového zboží.
- 4) Nebytové prostory se pronajímají pouze a výhradně k využití jako sklad ponožek a punčochového zboží (dále též „sklad“).

### článek II.

#### Výše nájemného a způsob placení

Nájemné za užívání Nebytových prostor se sjednává bez DPH takto:

- 1) **Rozsah pronajatých Nebytových prostor v Budově:** [REDACTED] m<sup>2</sup>  
**Sazba:** [REDACTED] -- Kč/m<sup>2</sup>/rok  
**Celkové roční nájemné činí:** 80.850,-- Kč/rok  
**Měsíční nájem činí:** 6.737,50 Kč
- 2) Nájemné je sjednáno bez DPH. K příslušné částce nájemného bude účtováno DPH dle platných 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.: [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED], 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.
- 4) Úhrada za odběr ústředního topení (dále jen ÚT) a studené vody bude fakturována podle skutečné spotřeby (odečet podružných měřičů). Na dodávku ÚT a SV bude 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 2011, 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. 2011 je pronajímatel povinen uvědomit nájemce o zvýšeném nájemném od 1. 1. 2011).  
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. 9. 2010.
- 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.
- 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 sklad.
- 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 skladu žádný podnikatelský zájem.
- 3) Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu uvést pronajatý Nebytový prostor 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 1. 9. 2010 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],-- Kč (slovy: [REDAKCE] 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:
- úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených,
  - úhrada nákladů souvisejících s ukončením nájmu (např. vyklizení pronajatých Nebytových prostor, uskladnění movitých věcí nacházejících se v Nebytových prostorách, pokud tak neučiní nájemce),
  - 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-ti kalendářních dnů ode dne ukončení této smlouvy.

## **článek VI.**

### **Závazky nájemce**

- 1) Nájemce se zavazuje:
- 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. elektorevize, revize hasicích přístrojů apod.).
  - Hradit veškeré drobné úpravy a opravy do výše 5.000,-- Kč v každém jednotlivém případě.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - Umožnit na písemnou žádost pronajímatele vstup do Nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele, popř. jim pověřeným osobám.
  - Nájemce nesmí svou činností, která souvisí s provozem skladu porušovat klid, noční klid nebo pořádek.
  - 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 Nebytových prostor s dalšími osobami.
  - j) 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. V případě, že dojde ke změně účelu užívání předmětných Nebytových prostor, 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 Nebytových prostor (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.

#### **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 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 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 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.
- 5) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem, kdy smluvní strany podepíší obě vyhotovení této smlouvy.
- 6) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 9. 2010.

Přílohy:

Příloha č. 1 – splátkový kalendář

V Havířově dne: 20. 8. 2010

.....  
[Redacted Signature] [Redacted Signature]  
(nájemce) (za pronajímatele)