

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění

Pronajímatel: REGOS M, spol. s r. o.
zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložce 7170
se sídlem Čujkovova 1736/30, Ostrava - Zábřeh, PSČ: 700 30
jednatelka: RNDr. Jitřenka Holková
bankovní spojení: 3502440237/0100
IČ: 61 94 29 79
DIČ: CZ61942979
(dále jen pronajímatel)

Nájemce :
místem podnikání.....
IČ :
DIČ :
(dále jen nájemce)

I.

Záruky stran

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti čp. 1736 v Ostravě 3, Čujkovova 30 a že jeho právo pronajmout nebytové prostory v předmětné nemovitosti v rozsahu této smlouvy není omezeno právy třetích osob.

Nájemce prohlašuje, že je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku a že má právo tuto smlouvu uzavřít.

II.

Předmět smlouvy

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné v nemovitosti čp. 1736 v Ostravě 3, Čujkovova 30.

Jedná se o místnost v o celkové výměře m².

III.

Účel nájmu

Účelem pronájmu nebytových prostor k dočasnému užívání je kancelářská činnost spojená s předmětem činnosti nájemce.

Pronajímatel touto smlouvou prohlašuje, že pronajaté prostory nevykazují žádné závady a jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu.

Nájemce prohlašuje, že stav nebytových prostor je mu znám a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. Nájemce uvedené prostory do nájmu přijímá.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

- Nájemce je povinen užívat nebytové prostory jen k sjednanému účelu.
- Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor.
- Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
- Přenechat prostor do podnájmu má nájemce právo jen se souhlasem pronajímatele.
- Nájemce, nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, nesmí porušovat klid nebo pořádek.
- Pokud by nájemce hodlal využívat pronajaté prostory k jinému, než sjednanému účelu, je povinen si na vlastní náklady vyřídit u příslušného stavebního úřadu tzv. změnu užívání stavby dle 85 zák. č. 50/76 Sb. v platném znění. Do doby vyřízení těchto náležitostí nelze k provozované činnosti předmět pronájmu užívat. Následně pak předmět pronájmu užívat jen k účelu určenému v rozhodnutí stavebního úřadu. Veškeré změny hlásit tomuto úřadu, který o nich rozhodne, případně nařídí nové stavební řízení. O všech takových záměrech je nájemce povinen informovat pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas. Nájemce je povinen pronajímateli předložit všechny kopie písemnosti související se změnou užívání stavby.
- Přestavby prostor lze provést jen se souhlasem pronajímatele.
- Nájemce je oprávněn umístit na dveřích pronajatého prostoru a ve vestibulu své firemní označení.
- Poutač na vnější straně budovy je nájemce oprávněn umístit po schválení pronajímatelem.
- Nájemce nese plnou odpovědnost za dodržování předpisů protipožární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny.
- Nájemce je povinen platit včas a řádně nájemné a úhradu za poskytované služby.
- Nájemce je povinen přistoupit na změny cen nájmu a služeb v důsledku inflace, změnou cen vstupních materiálů a výkonů (bude řešeno dodatkem smlouvy).
- Nájemce je povinen nahradit pronajímateli škody, které vznikly v nebytovém prostoru nebo ve společných prostorách v souvislosti s jeho provozem.
- Nájemce je povinen pojistit na vlastní náklady předmětné nebytové prostory pro případ způsobení škody třetí osobě. Nájemce si je povinen pojistit vnitřní vybavení prostor.
- Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou nájemci třetí osobou.
- V pronajatých prostorách není dovoleno přitápět elektrickými radiátory.
- Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k běžné amortizaci.

V.

Povinnosti pronajímatele

- Pronajímatel má povinnost udržovat prostor ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním spojeno.
- Pronajímatel má povinnost zajistit přístup k pronajatým a společným prostorům 24 hod. denně včetně sobot, nedělí a svátků.
- Pronajímatel má povinnost zajišťovat služby. Službami se rozumí přítomnost zaměstnance pronajímatele 24 hod. denně, odvoz běžného domovního odpadu, úklid společných prostor, vytápění, dodávka el. energie a vody, služby recepce.

VI.

Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 16.listopadu 2007 s výpovědní lhůtou tří měsíců, která počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi.

Pokud dojde k porušení některé z povinností stanovené článkem IV.této smlouvy nájemcem , může pronajímatel dát nájemci výpověď s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet první den po doručení výpovědi.

Smlouva může být ukončena dohodou stran, a nebo výpovědí jednou ze stran s tříměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodů, přičemž výpověď musí být písemně doručena druhé straně.

VII.**Úhrada za užívání**

Nájemné a úhrada za služby se sjednává dohodou smluvních stran a je stanovena paušálem.

-Nájemné za jeden m² činí 1 100,- Kč bez DPH za rok.

-Úhrada za dodávku tepla,vody za jeden m² činí 460,-Kč bez DPH za rok/DPH 5%/-služby A.

-Úhrada za elektrickou energii a ostatní služby spojené s pronájmem nemovitosti za jeden m² činí 550,-Kč bez DPH za rok/DPH 19%/-služby B.

-Úhrada za nájemné činí celkem,-Kč bez DPH za rok.

-Úhrada za služby –A činí,- Kč bez DPH za rok.

-Úhrada za služby –B činí.....,- Kč bez DPH za rok.

VIII.**Způsob placení**

Celková úhrada za užívání prostor bude prováděna podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a to měsíčně k dvacátému v měsíci předcházejícímu splatnému měsíci a to buď na konto pronajímatele Komerční banka Ostrava č.ú. 3502440237/0100 nebo hotově. Pokud tak nájemce neučiní, je mu pronajímatel oprávněn dát výpověď s jednoměsíční výpovědní lhůtou a smluvní pokutu, která činí 0,05 % z dlužné částky denně.

IX.**Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření.

Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.

Jakékoli změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Ostravě, dne:

.....
za pronajímatele
RNDr. Jitřenka Holková

.....
za nájemce
.....