

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu
a podnájmu nebytových prostor

mezi

1. společnost ...**Pavel JANOTKA - JAVOS**
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v ...Ostravě..., oddíl C,
vložka ...3370.....
bydliště ...Opava-Palhanec, ul. Karlovecká 265/50A PSČ 747 07
IČ420 75 696.....
jednající ...**Pavel JANOTKA**.....
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

2. společnost ...**JAVOS – Janotka CZ s.r.o.**
sídlo ...Brumovice, Hlavní 49, PSČ 747 71
IČ26851911.....
jednající ...**ing. Janina JANOTKOVÁ**
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě kupní smlouvy ze dne 26.5.1993 a 28.5.1993 je výlučným vlastníkem nemovitostí na parcelách St.300/2, St.300/3, St.301/1, St.301/2 a pozemků na parcelách 213/2, 213/3 zapsané na LV č. 582 pro obec Brumovice, katastrální území Brumovice u Opavy u Katastrálního úřadu v Opavě. Jedná se o nebytové prostory určené k strojírenské a textilní výrobě včetně kancelářských prostor a sociálních zařízení.
2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu všechny nebytové prostory a pozemky uvedené v bodě I. odst.1/ této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen

„předmět nájmu“), mimo 15 m² kancelářských ploch v 2.NP administrativní budovy na parcele č. 301/1 a 60 m² výrobních ploch na parcelách 300/3 a 301/1.

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepíší smluvní strany protokol.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro výkon jeho podnikání. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté nebytové prostory jsou stavebně i technicky určeny pro sjednaný účel užívání.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné dle dodatku č.1 této nájemní smlouvy.
2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na elektrickou energii, zemní plyn, vodné a stočné, skladování a zajištění odvozu odpadu (dále jen „náklady za služby“), ve lhůtě dle splatnosti faktury dle skutečně spotřebovaného množství a v cenách účtovaných přímo nájemci příslušným dodavatelem.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané náklady za služby;

- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 30 000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství, zejména elektroinstalace objektů, revize kotelny apod.;
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne ...3.2.2005..... na dobu neurčitou.

2. Nájem končí:

a) písemnou dohodou smluvních stran;

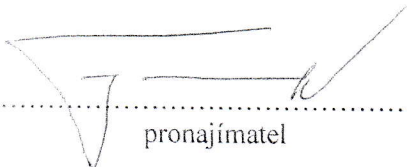
b) písemnou výpovědí;

Ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí dvanáct měsíců.

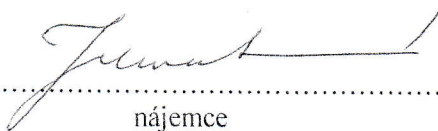
VII.
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po 2 exemplářích.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Brumovicích..... dne ...3.2.2005.....


.....
pronajímatel

Pavel JANOTKA
JAVOS ①
Hlavní 49, 747 71 BRUMOVICE
okr. Opava
IČO: 428752896, DIČ: 384-440928411


.....
nájemce

JAVOS - Janotka CZ s.r.o.
Hlavní 49, 747 71 Brumovice
-1- okr. Opava
IČ:26851911, DIČ:CZ26851911

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 3.2.2005

mezi

1. společností ...Pavel JANOTKA - JAVOS
IČ420 75 696.....

a

2. společností ...JAVOS – Janotka CZ s.r.o.
IČ26851911.....

kterým se stanoví výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši 1.000,- Kč (slovy:= Jedentisíc korun českých=) ročně. K ceně nájmu bude přiučtována daň z přidané hodnoty dle aktuálně platné sazby.

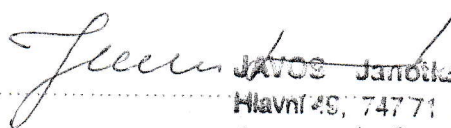
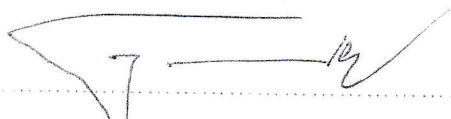
Případné změny v tomto dodatku lze po dohodě obou smluvních stran provést písemně v dalších dodatcích k původní nájemní smlouvě.

Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost tohoto dodatku potvrzují svým podpisem.

V ...Bramovicích..... dne ...3.2.2005.....

Pavel JANOTKA

ing. Janina JANOTKOVÁ



Pavel JANOTKA
JAVOS
Hlavní 49, 747 71 BRUMOVICE
okr. Opava
JO: 42075696, DIČ: 384-440925411

JAVOS Janotka CZ s.r.o.
Hlavní 49, 747 71 Brumovice
-1- okr. Opava
IČ: 26851911, DIČ: CZ26851911

nájemce