

Smlouva o nájmu nebytových prostor

číslo 418/2018/4102

(dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník)

I. Smluvní strany

SLUMEKO, s.r.o.

Štefánikova 58, 742 21 Kopřivnice

zastoupené jednatelem Ing. Vladimírem Pustkou

IČ: 25376021

DIČ: CZ25376021

bank. spoj.: Komerční banka, a.s.

č. účtu: 9516410247/0100

OR: Krajský soud v Ostravě, dne 14. 7. 1997, oddíl C, vložka 16340

(dále jen pronajímatel)

a

Jakub Ocásek

Hraničky 977, 742 66 Štramberk

IČ: 73238511

Tel: 777 279 761

(dále jen nájemce)

II. Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu č.p. 58/31 v Kopřivnici na pozemku parcela č. 1294/8. Uvedená nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 3242.

III. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází:
 - v domě č.p. 58/31 na ulici Štefánikova v Kopřivnici a to v I. poschodí o celkové výměře [REDACTED] (čísla místnosti 205 a 206)
2. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech kancelář.

Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.


IV.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2019.
2. Pronajímatel i nájemce má právo vypovědět smlouvu bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
3. Má-li však pronajímatel k výpovědi vážný důvod, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor, je výpovědní doba 1 měsíc.
4. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.

V.

Cena a splatnost nájmu

1. Nájemné za pronajímané prostory sloužící k podnikání od 1.1.2019 činí:

2. K nájemnému se měsíčně platí zálohy na teplo dle výpočtového listu. Vyúčtování zálohové platby za teplo bude provedeno dle skutečné spotřeby a dle platných předpisů o rozúčtování nákladů nebo místními podmínkami.
3. Nájemce je dále povinen platit úhrady dalších služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním prostor dle skutečné spotřeby přeúčtované pronajímatelem (elektrická energie, úklid, vodné, stočné). Datum uskutečnění zdanitelného plnění při přeúčtování služeb je den zjištění výše přeúčtované částky.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu výše nájemného v souvislosti s vývojem průměrné roční míry inflace, vyjádřené indexem růstu spotřebitelských cen. Dle tohoto ujednání může pronajímatel po zveřejnění oficiálních statistických údajů o průměrné roční míře inflace takto opravit dohodnuté nájemné.
5. Nájemné v upravené výši bude nájemce povinen uhradit počínaje kalendářním měsícem následujícím po doručení oznámení pronajímatele o úpravě výše nájemného.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list, na kterém je vypočtena celková výše roční úhrady nájemného, měsíční úhrada nájemného, zálohová platba za služby, měsíční úhrada celkem.
7. Celková měsíční úhrada je splatná vždy do 5. kalendářního dne příslušného měsíce:
 - a) bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele
Komerční banka a. s., č. ú. 9516410247/0100
 - b) hotově do pokladny sídla firmy SLUMEKO, s.r.o.

Variabilní symbol plátce 4182018

8. Nájemné je splatné na základě Splátkového kalendáře, který tvoří přílohu této smlouvy. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. den příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno.
9. Všechny údaje rozhodné pro vyúčtování, a to počet osob, aj. je nájemce povinen hlásit neprodleně pronajímateli.

VI.
Předání předmětu nájmu

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.
2. Pronajímátel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude **sepsán Předávací protokol**, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
3. Nájemci budou při jeho nastěhování předány klíče. Klíče potřebné nad rámec nájemného budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímáтели po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímáтели pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VII.
Technická plnění

Zvláštní ustanovení o podmínkách řádného nájmu prostor sloužících podnikání:

1. Nájemce i pronajímátel mají povinnost bezodkladně písemně sdělit druhé smluvní straně veškeré změny údajů (název, daňová registrace, živnostenský list, obchodní rejstřík, číslo účtu, IČO, atd.). Smluvní strana, která naruší uvedenou oznamovací povinnost, nese zvýšené náklady a zvýšené nebezpečí spojené s placením peněžních závazků, které tím jednomu nebo druhému partnerovi vzniknou.
2. **Nájemce je povinen zajistit si prokazatelný odvoz odpadu.**
3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v najatých prostorech a jiné zhodnocování majetku bez předchozího písemného povolení firmy SLUMEKO, s.r.o. Nájemce nebude nárokovat na pronajímáтели úhradu investic, které vložil do předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn užívat uvedené prostory v souladu s předmětem své činnosti a v rozsahu této smlouvy. Změna užívání popř. rozšíření činnosti v pronajatých prostorech je možné jen se souhlasem pronajímátele.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímáтели úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímátele.
7. Nájemce se zavazuje prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
8. Ostatní opravy, zejména opravy společných prostor a udržování podstaty budovy zajistí a hradí pronajímátel.
9. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímáтели nebo jím pověřené osoby, aby mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky, kdykoli během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímátel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

10. Pronajímatel má vůči nájemci právo na započtení pohledávek.
11. Zvonkovou či jinou signalizaci a zabezpečovací zařízení si nájemce hradí na své náklady.
12. Nájemce je povinen si sám pojistit zboží, zařízení a kancelářskou techniku v pronajatých prostorách.
13. Nájemce je oprávněn umístit na vstupu do domu čp. 58/31 vhodné firemní označení po dohodě s pronajímatelem.
14. Po ukončení užívání prostor sloužících podnikání je nájemce povinen odstranit z fasády firemní označení a fasádu uvést do původního stavu, odstranit veškeré informační, reklamní a orientační zařízení ze společných prostor, stěn a dveří objektu.
15. Nájemce je oprávněn ke zřízení samostatných telefonních linek na své náklady.
16. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoli obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.
17. Nájemce je povinen zamykat vchodové dveře dle pokynů pronajímatele.
18. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek v přístupové chodbě.
19. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu a dodržovat stav pronajatých prostor z hlediska požární ochrany.
2. Nájemce se zavazuje zajišťovat bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu ZP a předpisů souvisejících a nést náklady spojené s poskytováním náhrad škod za úrazy vzniklé v důsledku provozu na pronajatém místě.
3. Protipožární a bezpečnostní vybavení (hasící přístroje) zajistí a hradí nájemce na vlastní náklady, včetně pojištění veškerého zboží a vnitřního zařízení.
4. Skladovat hořlavé, výbušné a toxické látky lze pouze se souhlasem pronajímatele a za dodržování platných bezpečnostních předpisů pro skladované látky.
5. Nájemce, který má své vlastní elektrické stroje, spotřebiče, je povinen zabezpečit periodickou revizi elektrických zařízení a kontrolu elektrických spotřebičů dle platných norem. Současně je povinen zajišťovat v užívaném prostoru revize elektroinstalace.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo na kontrolu dokladů provedených revizí.
7. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.

IX.
Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny práv a povinností stanovených touto smlouvou mohou být realizovány pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
3. Výslovně souhlasí s uveřejněním této Smlouvy (včetně všech příloh, a příp. změn a dodatků) v Registru smluv v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o registru.
4. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění Smlouvy v Registru smluv zajistí společnost SLUMEKO, s.r.o.
5. Účastníci tuto smlouvu uzavřeli podle své skutečné a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, tuto smlouvu si přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2019

V Kopřivnici, dne 18.12.2018

Přezkoumala: Bršťáková Lenka, DiS.
tel. 556 848 627




ŠTEFÁNIKOVA 58, 742 21 KOPŘIVNICE
TEL: 556 802 100, FAX: 556 802 102
IČO: 25076021, DIČ: CZ25376021

.....
za pronajímatele



.....
za nájemce

Jakub Ocásek, Hraničky 977, 742 66 ŠTRAMBERK, IČO:73238511

Výpočtový list úhrady za nájem nebytových prostor

Místnost		Podlahová plocha (m ²)			Nájemné	
Číslo	Užití	Podlahová plocha	Koeficient	ÚT dle vyhl. 372/2001 Sb.	Sazba Kč/m ² /rok	Roční nájem
205, 206	kancelář	■	■	■	■	34 823 Kč
CELKEM		■		■		34 823,40 Kč
Základní roční úhrada nájemného bez DPH						34 823 Kč
Základní měsíční úhrada nájemného bez DPH						■

počet osob: ■

Měsíční úhrada nájmu a zálohové platby na teplo

Nájemné	měsíční stálá platba osvobozena od DPH	■
Teplo	měsíční zálohová platba včetně DPH	■
Měsíční úhrada celkem		4 402 Kč

Platby za vodné, stočné, elektrickou energii a úklid společných prostor dle průběžné fakturace

V okamžiku přijetí zálohy na teplo bude vystaven daňový doklad.

Tento výpočtový list nabývá účinnosti dnem 01.01.2019


V Kopřivnici dne 18.12.2018

zpracovala: Lenka Bršťáková
tel: 556 848 627




ŠTEFÁNIKOVA 58, 742 21 KOPŘIVNICE
TEL: 556 802 100, FAX: 556 802 102
IČO: 25376021, DIČ: CZ25376021

.....
SLUMEKO, s.r.o.
pronajímatel


.....
Jakub Ocásek
nájemce