

SMLOUVA O NÁJMU prostor sloužících podnikání č. N 5/2019

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „smlouva“)

I. SUBJEKTY

Správa a údržba silnic Slovácka, s.r.o.,

Sídlo: Pivovarská 514, 686 01 Uherské Hradiště

IČ: 269 13 216

DIČ: CZ26913216

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s.

Číslo účtu:

Zástupce při jednání ve věcech:

a) smluvních: Ing. Michal Hanačík – jednatel společnosti

b) technických: Ing. Iveta Dostálková – asistentka

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

ADEKO CZ s.r.o.

Sídlo: Sokolovská 1793, 686 01 Uherské Hradiště

IČ: 26254085

DIČ: CZ 26254085

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu:

Zástupce: Josef Kovařík, adeko@autoservisadeko.cz

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(dále také společně jako strany)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

II.1 Předmětem této smlouvy je pronájem nemovitosti na ulici Rostislavova č.p. 1536, Uherské Hradiště, k.ú. Uherské Hradiště, parcela č. 443/2.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

III.1 SÚS Slovácka s.r.o. je vlastníkem nemovitosti na ulici Rostislavova č.p. 1536, Uherské Hradiště, k.ú. Uherské Hradiště, parcela č. 443/2.

III.2 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání celou nemovitost.

III.3 Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami dohodou a činí ročně:

Kanceláře, denní místnosti, prodejna	100 m ²	1.700,-Kč/m ²	170.000,-Kč
Dílna a sklady	319,3 m ²	500,-Kč/m ²	159.650,-Kč
Ostatní prostory, nádvoří	169,4 m ²	150,-Kč/m ²	25.410,-Kč
Celkem	588,7m²		355.060,-Kč

Měsíčně činí výše nájemného **29.588,- Kč bez DPH.**

IV. ÚČEL NÁJMU

- IV.1 Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem podnikání v opravárenství aut, v maloobchodu s motorovými vozidly, ve specializovaném maloobchodě a velkoobchodě.
- IV.2. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s tímto druhem podnikání nese v plném rozsahu nájemce.
- IV.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle stavebního rozhodnutí a stavebně technického určení vhodný k účelu nájmu.

V. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- V.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nemovitost (specifikovaná v čl. II.1 této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné.
- V.2 Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- V.3 Pronajímatel má právo vstupu na pronajatou nemovitost za účelem ověření, zda je užívána řádným způsobem a za účelem provedení protipožární, hygienické nebo jiné odborné kontroly, po předchozím ohlášení nebo potřeby.
- V.4 Pronajímatel je povinen zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení.
- V.5 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do pronájmu třetí osobě.
- V.6 Pronajímatel souhlasí pouze s podnájmem p. Drahomíru Machalovi, IČO: 46202773 za účelem provozování soukromé praxe se stejným zaměřením na opravy motorových vozidel. Případné ukončení podnájmu je pronajímatel povinen ohlásit do 30dnů.
- V.7 Nájemce je oprávněn a povinen po dobu trvání této smlouvy předmět nájmu užívat pouze v souladu s účelem nájmu, a to řádným způsobem.

V.8 Nájemce je povinen:

a) počínat si na pronajaté nemovitosti tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo k jiné škodní události, dodržovat bezpečnostní, provozní a hygienické právní předpisy,

b) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle,

c) hradit včas a řádně nájemné a platby stanovené článkem VII.5 této smlouvy,

d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor, zejména: vymalování, obnovovací nátěry, zasklení oken, výměna kohoutků, splachovačů, sprch, zametání, umývání a leštění podlah, čištění koberců, hygienická údržba, úklid a odvoz sněhu, sečení trávy, údržba dřevin, drobné opravy bezpečnostních a provozních prvků, kotlů, čištění komínu, izolací proti vlhkosti, drobné opravy výtahů, kuchyňských a stravovacích zařízení, venkovních vedení, čili opravy (částečné výměny) všude tam, kde se nejedná o výměnu celého funkčního prvku, ve finančním nákladu bez DPH do 30.000,- Kč u jedné opravy. Jako provozovatel se zavazuje nájemce uhradit náklady veškerých revizí výrobních a bezpečnostních zařízení.

V.9 Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením této smlouvy a za škody způsobené úmyslně nebo z nedbalosti osobami pracujícími pro nájemce nebo osobami nájemcem do objektu vpuštěnými.

V.10 Nájemce prohlašuje, že pronajímatel mu přenechává pronajímané prostory v provozuschopném stavu, způsobilém k obvyklému užívání.

VI. DOBA NÁJMU A VÝPOVĚĎ

VI.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1.1.2019 do 31.12.2021.

VI.2 Výpovědní lhůta je 6 měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě vážného důvodu může být výpovědní doba zkrácena na 1 měsíc. Za vážný důvod je pokládáno nehrazení nájemného ve stanoveném termínu nebo užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a porušení čl. V.5 této smlouvy.

VI.3 Tento nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

VII. NÁJEMNÉ

VII.1 Nájemné za pronájem předmětu smlouvy bylo dohodnuto ve výši **355.060,- Kč** bez DPH za rok; tj. **29.588,- Kč bez DPH měsíčně**. Pronajímatel bude hradit nájemné ročně 252.000,- Kč bez DPH, tedy 21.000,- Kč bez DPH za měsíc. Zbýlá částka ve výši 103.060,- Kč bude investována zpět do velkých oprav a investic objektu nad rámec běžné údržby dle V.8 d po předchozí dohodě s pronajímatelem. Tuto částku musí pronajímatel každý

rok vyúčtovat a doložit. Po dohodě s pronajímatelem lze část prostředků na opravy či investice přesunout do dalšího roku. V případě, že nebude částka proinvestována či doložena ani do 30. 11. následujícího roku, bude v prosinci vyfakturována a nájemce je povinen ji uhradit.

Plán navržených oprav a investic předloží pronajímatel do 31.3. daného roku. Vyúčtování skutečnosti doloží do 15.1. následujícího roku.

VII.2 Nájemce je povinen hradit jednotlivé platby nájemného měsíčně předem, na základě faktur vystavených pronajímatelem, stanovená splatnost je 14 dní od vystavení faktury. Platbu lze provést bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, pod variabilním symbolem, kterým je číslo vystavené faktury.

VII.3 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

VII.4 Za pozdní úhradu faktur může být fakturováno penále 0,5 % z hodnoty faktury za každý den zpoždění.

VII.5 Služby dodávky vody budou přefakturovány dle skutečnosti dvakrát ročně. Vždy ke dni 30.6. a ke dni 31.12. sdělí nájemce stav vodoměru mailem na adresu sus@sus.uh.cz. Splatnost faktur je 14 dní od vystavení faktury. Další služby (plyn, elektřina, odpady atd.) si pronajímatel zajistí na vlastní náklady svým jménem.

VIII. PŘEDÁNÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

VIII.1 Pronajímatel má povinnost předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním po celou dobu nájmu.

VIII.2 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu, v jakém mu byl svěřen do užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

IX.1 Smlouva nabývá účinnosti **od 1.1.2019 do 31.12.2021.**

IX.2 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

IX.3 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Smlouva č.: N 5/2019

V Uherském Hradišti dne 20.12.2018

Pronajímatel:

.....
Správa a údržba silnic Slovácka, s.r.o.
Ing. Michal Hanačík, jednatel

V Uherském Hradišti dne 20.12.2018

Nájemce:

.....
Adeko CZ, s.r.o.
Josef Kovařík