**S M L O U V A**

**č. …/2018**

**o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**Pronajímatelem: TEHOS s.r.o.**

zastoupena: Ing. Tomášem Morysem, jednatelem

se sídlem: tř. T. Bati 1255, 765 02 Otrokovice

IČ: 60731729

DIČ: CZ60731729

Spisová značka C 17511 vedená u Krajského soudu v Brně

**Nájemcem: Potravinová banka ve Zlínském kraji, z. s.**

zastoupena: Mgr. Michal Trčálek, předseda

se sídlem: Hrbová 1561, 755 01 Vsetín

pobočka:

IČ: 04024915

Spisová značka L 14249 vedená u Krajského soudu v Ostravě

**v tomto znění:**

čl. I

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci k užívání prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. 1255 stojící na pozemku p. č. st. 2542 v k. ú. Otrokovice o celkové výměře 147 m2, konkrétně kancelářskou místnost o výměře 32 m2 a dva skladové prostory v jižním křídle budovy, z nichž jeden je o výměře 80m2 a druhý prostor o výměře 35 m2. Tyto prostory budou dále v této smlouvě označovány jako „Předmět nájmu“*.*

2. Bližší specifikace Předmětu nájmu včetně grafického plánku je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že nájemce bude za účelem přístupu k Předmětu nájmu spoluužívat také prostory (chodbu), vchod do budovy a sociální zařízení budovy, vše označené v příloze č. 1. Nájemce bere na vědomí, že tyto prostory může spoluužívat tak, aby nebyly v nepřiměřené míře omezovány práva ostatních uživatelů těchto prostor.

čl. II

**Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude nájemce využívat k účelu: kanceláře a sklady potravin, drogistického zboží, textilu a základních domácích potřeb.
2. Nájemce potvrzuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám a že vyhovuje sjednanému účelu užívání.
3. Nájemce se dále zavazuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy tak, aby Předmět nájmu zcela vyhovoval sjednanému účelu užívání a představám nájemce, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Užívání Předmětu nájmu k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

čl. III

**Úhrada nájemného**

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši 98 500 Kč ročně, tj. 24 625 Kč za čtvrtletí. Nájemné je blíže specifikovaného ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 2.
2. Smluvní strany si sjednaly touto smlouvou i služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; jedná se o dodávku tepla, studené vody, elektřiny. Smluvní strany se dohodly, že veškeré ostatní služby kromě výše uvedených (např. úklid, svoz odpadu, atd.) si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.
3. Smluvní strany se dále dohodly na paušální úhradě ceny za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a to ve výši 16 000 Kč ročně, tj. 4 000 Kč za čtvrtletí. Smluvní strany berou na vědomí, že za poskytnuté služby nebude prováděno vyúčtování a paušální úhrada ceny za služby je stanovena bez ohledu na skutečnou spotřebu dodávané služby.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a paušální úhrada ceny za poskytované služby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně, a to nejpozději do 5. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, číslo účtu 6605160207/0100, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
5. V případě prodlení s plněním platby za nájemné a za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
6. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31. 3. příslušného roku. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 1. 4. příslušného roku. Nový výpočtový list se předává nájemci osobně nebo se mu zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list, platí, že okamžikem odmítnutí převzít je výpočtový list považovaný za doručený nájemci.

čl. IV

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2019 na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kteroukoliv smluvní stranou i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je v takovém případě 3 měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a paušálních úhrad ceny za služby spojené déle než 1 měsíc v prodlení, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Prostory je nájemce povinen v den ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s výjimkou ujednání v bodu 3, článku II., a bodu 2c, článku V.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě zvlášť hrubého porušení povinností nájemce je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu okamžitě bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi. Za zvlášť hrubé porušení povinnosti nájemce se považuje zejména:

* užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
* užívání Předmětu nájmu tak, že tento by byl z důvodů na straně nájemce podstatně poškozován, ničen, či jinak znehodnocován,
* nájemce by umožnil užívání Předmětu nájmu třetí osobě či osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

1. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
2. Pokud při skončení nájmu nebude Předmět nájmu předán ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčeno.

čl. V

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním Předmětu nájmu (tj. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování, sečení trávy, úklid apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty Předmětu nájmu a rekonstrukce či modernizace, týkající se celé budovy, v níž je Předmět nájmu umístěn.

2. **Nájemce je povinen:**

1. Oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla, a je povinen ji uhradit.
2. Užívat Předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit jej před poškozením, udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho úklid.
3. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
4. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu, a to ani po zániku nájmu.
5. Umožnit pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem, případně dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření dodávek médií, zejména studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.
6. Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání, a to na vlastní náklady, a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé prostory.

3. **Nájemce je oprávněn:**

Užívat Předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn**.**

čl. VI

**Ostatní ujednání**

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, a to dodávku tepla, studené vody a elektřiny.
2. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce s písemným souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků takové úpravy užívaných prostor, které  budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu si strany ujednávají, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.
4. Pokud není v této smlouvě sjednáno jinak, písemnosti pronajímatele určené nájemci se doručují poštou, mohou být však doručeny i pracovníkem pronajímatele.
5. Nájemce odpovídá za všechny škody na Předmětu nájmu, které vzniknou v důsledku nesprávného provozu v Předmětu nájmu nebo nesprávného udržování Předmětu nájmu.

čl. VII

**Podnájem, postoupení**

1. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy jakékoliv třetí osobě. To se nevztahuje na možnost pronajímatele postoupit splatné peněžité pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou, ani na možnost pronajímatele převést (úplatně či bezplatně) Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, na kterou pak přejdou práva a povinnosti pronajímatele z této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu (nebo jeho část) dát do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje zajistit, že účel případného podnájmu bude totožný s účelem nájmu dle této smlouvy a předměty podnikání provozované v Předmětu nájmu nebudou dle podnájemní smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele rozšířeny. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby práva a povinnosti pro něj z této smlouvy závazné byly závazné i pro podnájemce. Podnájem může být vždy sjednán pouze na dobu určitou a cena podnájmu nesmí být vyšší než cena nájmu sjednaná dle této smlouvy. Nájemce je povinen o uzavření podnájemní smlouvy a o osobě podnájemce písemně informovat pronajímatele spolu s předložením písemně uzavřené podnájemní smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy ani tuto smlouvu jako celek jakékoliv třetí osobě.

čl. VIII

**Závěrečná ustanovení**

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je specifikace Předmětu nájmu a výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.

2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.

3. Smlouva se vystavuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru dle článku IV. této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že nic nebrání zveřejnění této smlouvy, a podpisem této smlouvy výslovně dávají souhlas se zveřejněním jejího textu v plném rozsahu včetně všech případných příloh, pouze s vyloučením osobních údajů fyzických osob, které nejsou její smluvní stranou a nejsou ani statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu smluvní strany.

Otrokovice ………………………..

Pronajímatel: Nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TEHOS s.r.o. Potravinová banka ve Zlínském kraji, z .s.

Ing. Tomáš Morys, jednatel Mgr. Michal Trčálek, předseda

Příloha č. 1 Situační zákres vymezující předmět nájmu

Příloha č. 2 Výpočet úhrady nájemného za užívání Předmětu nájmu a ceny za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

Příloha č. 2 ke smlouvě č. …./2018

**Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Místnosti** | | **podlahová plocha** | **úhrada**  **v Kč** |
| **poř. č.** | **Účelovost** | **užívaná plocha**  **(m2)** |  |
| **1.** | **kancelář** | **32** | **64 000,-/rok** |
| **2.** | **sklad** | **80** | **24 000,-/rok** |
| **3.** | **sklad** | **35** | **10 500,-/rok** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Celkem základní roční nájemné za užívání**  **Prostor** | | **147** | **98 500,-** |
| **Čtvrtletní základní nájemné za užívání**  **prostor** | | **24 625,-** |
| **Celkem roční paušální úhrada za služby**  **Z toho:**   * **Za elektřinu 4 000 Kč** * **Za teplo a vodu 12 000 Kč** | | **16 000,-** |
| **Čtvrtletní paušální úhrada za služby**  **Z toho:**   * **Za elektřinu 1 000 Kč** * **Za teplo a vodu 3 000 Kč** | | **4 000,-** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TEHOS s.r.o. Potravinová banka ve Zlínském kraji, z .s.

Ing. Tomáš Morys, jednatel Mgr. Michal Trčálek, předseda