

# SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená dle ustanovení § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění mezi

**DISTEP a.s.**

**Se sídlem:** Ostravská 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek

**Zastoupena:** Ing. Svatoplukem Eliášem, členem představenstva

**IČ:** 65138091

**DIČ:** CZ65138091

**Zapsána** ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1205

**Bankovní spojení:** [REDAKCE]

(dále jen jako „*pronajímatel*“)

a

**Nej.cz s.r.o.**

**Se sídlem:** Kaplanova 2252/8, Chodov, 148 00 Praha 4

**Zastoupena:** Ing. Jaroslavem Hanykem, předsedou Sboru jednatelů

**IČ:** 03213595

**DIČ:** CZ03213595

**Zapsána** ve veřejném rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 228799

**Bankovní spojení:** [REDAKCE]

(dále jen jako „*nájemce*“)

ve smlouvě společně jen jako smluvní strany

## I.

### Předmět nájmu a účel užívání

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1831/276 o výměře 340 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba PS č. 51 - stavba technické vybavenosti čp. 3419, ul. V. Závady, Frýdek-Místek, zapsaného na LV 2751 pro k. ú. Frýdek. V budově – stavbě technické vybavenosti pronajímá pronajímatel nájemci dle této smlouvy prostor sloužící podnikání nacházející se v I. nadzemním podlaží.
2. Prostor sloužící podnikání dle této smlouvy – předmět nájmu tvoří místnost uvedená v evidenčním listě (příloha č. 2), který je nedílnou součástí této smlouvy a jehož přílohou je situační plán s vyznačením pronajaté místnosti.
3. Nájemce bude uvedený prostor sloužící podnikání užívat jako technickou místnost, která není v rozporu se stavebně technickým určením pronajímaného prostoru.
4. Změnit dohodnutý účel užívání prostoru sloužícího podnikání může nájemce jen se souhlasem pronajímatele.

## II.

### Doba nájmu

Nájem prostoru sloužícího podnikání se sjednává ode dne podpisu této smlouvy na dobu neurčitou.

Nájemní vztah může skončit:

- a) písemnou dohodou obou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí pronajímatele s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

### III.

#### Výše nájemného a způsob placení

1. Výše nájemného za prostor sloužící podnikání specifikovaný v evidenčním listě o výměře 30 m<sup>2</sup>, který tvoří přílohu č. 2, byla dohodnuta ve výši 32.052,-- Kč ročně (slovy: třicetdvatisícepadesátdvě Kč) + DPH ve výši 21 %.
2. Nájemné vč. DPH je splatné měsíčně pozadu ve výši 1/12 ročního nájemného, na účet pronajímatele u [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE], na základě splátkového kalendáře, který je uveden v příloze č. 1. Den uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) pro účely zákona o dani z přidané hodnoty je 1. den měsíce, za který je nájemné účtováno a splatnost je nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno. Splátkový kalendář bude každoročně pro daný rok vystaven.
3. I bez dohody smluvních stran je pronajímatel oprávněn upravit každoročně výši nájemného o tolik procent, o kolik procent činí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok stanovený Českým statistickým úřadem. Na základě takto stanovené výše nájemného bude upraven i splátkový kalendář včetně výše DPH, stanovené zákonem.

### IV.

#### Služby - cena, způsob placení

1. Na dodávku studené vody je nájemce povinen si uzavřít s pronajímatelem samostatnou smlouvu.

### V.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
  - řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné, pokud nebude nájemné uhrazeno ve stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši 0,08 % z dlužné částky denně; zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody
  - užívat pronajatý prostor sloužící podnikání k dohodnutému účelu užívání
  - zabezpečit pronajatý prostor sloužící podnikání proti vloupání – dveře do uzavřeného prostoru musí být opatřeny zámkem s bezpečnostní cylindrickou vložkou nebo jedním bezpečnostním doplňkovým zámkem
  - pečovat o pronajatý prostor sloužící podnikání, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jinak zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
  - nést ze svého náklady drobných oprav pronajatého prostoru až do výše 10.000,-- Kč ročně, včetně odstranění závad uvedených v revizních zprávách, byla-li příčina závadného stavu zjištěna ze strany jednání nájemce

- umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatého prostoru sloužícího podnikání za účelem kontrol a revizí, oprav a údržby na zařízení, které tvoří součást stavby
- na své náklady v zákonem stanovených lhůtách zajistit provádění pravidelných kontrol a periodických revizí elektrických rozvodů nn tvořících součást prostoru sloužícího podnikání; originál revizních zpráv neprodleně předat pronajímateli
- dodržovat protipožární opatření uvedené v zákoně č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění, zejména vybavit pronajatý prostor sloužící podnikání hasicími přístroji a tyto ve stanovených lhůtách kontrolovat
- požádat písemně pronajímatele o souhlas s instalací resp. umístěním zařízení nebo předmětů na plášť resp. střechu stavby

## 2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostor sloužící podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy stavby nad 10.000,-- Kč a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb
- provádět pravidelné kontroly a revize hromosvodů

## VI.

### Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor sloužící podnikání do podnájmu.
2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na pronajaté věci. Změny provedené se souhlasem pronajímatele, kterými dojde ke zhodnocení předmětu nájmu, je oprávněn odepisovat pronajímatel, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Pronajímatel je povinen nést náhradu nákladů na uskutečnění změn na pronajaté věci dle § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, a to formou započtení těchto nákladů do výše nájemného. Po skončení nájmu není pronajímatel povinen k náhradě této zůstatkové ceny technického zhodnocení, pokud toto zhodnocení bylo do nájmu proúčtováno z více jak 70 %.
4. Nájemce si zajistí odvoz odpadků na vlastní náklady.
5. Nájemce se zavazuje k provádění úklidu a zajištění odstranění nečistot a nepořádku vzniklého v souvislosti s provozem nájemce.
6. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
7. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.

## VII. Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor sloužící podnikání s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věci vnesených do prostoru sloužícímu podnikání za trvání nájmu prostoru sloužícího podnikání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru sloužícím podnikání změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru sloužícího podnikání.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru sloužícím podnikání nacházejí jakékoli věci, které do prostoru sloužícímu podnikání vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostor sloužící podnikání včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru sloužícího podnikání, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání prostoru sloužícího podnikání zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru sloužícího podnikání, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru sloužícího podnikání, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství, a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostoru sloužícího podnikání nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem, na třetí osobu měřidlo el. energie. Za splnění této povinnosti ručí osobně vedle nájemce také osoba, příp. osoby podepisující za nájemce tuto smlouvu, na něž se z tohoto důvodu vztahuje rovněž ustanovení odst. 6 tohoto článku smlouvy.
6. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. VI. odst. 6 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 2.000,-- Kč (slovy: dvatisíce korun českých) za každý započatý týden, ve kterém byla některá z povinností porušena.

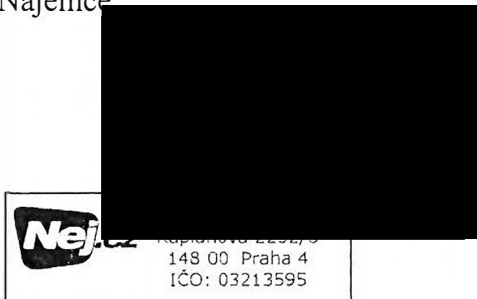
## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vztupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
8. Touto smlouvou se ruší smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1. 6. 2014.

Ve Frýdku-Místku dne: 1. 1. 2019

Nájemce



Pronajímatel:



Příloha č. 1

### Splátkový kalendář č. 13/2019

Pronajímatel:

**DISTEP a.s.,**  
Ostravská 961, Frýdek-Místek  
IČ: 65138091  
DIČ: CZ65138091

Nájemce:

**Nej.cz**  
Kaplanova 2252/8, Chodov, Praha 4  
IČ: 03213595  
DIČ: CZ03213595

Předpis nájmu:

DUZP	splatnost do	sazba DPH	základ daně (Kč)	DPH (Kč)	celkem Kč
1. 1.	5. 2.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 2.	5. 3.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 3.	5. 4.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 4.	5. 5.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 5.	5. 6.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 6.	5. 7.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 7.	5. 8.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 8.	5. 9.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 9.	5. 10.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 10.	5. 11.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 11.	5. 12.	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--
1. 12.	5. 1. 20	21 %	2 671,--	561,--	3 232,--

Variabilní symbol = číslo dokladu pro kontrolní hlášení: XXXXXXXXXX

Datum vystavení: 1. 1. 2019

Příloha č. 2

## EVIDENČNÍ LIST prostoru sloužícího podnikání

**Uživatel:** Nej.cz  
**Dům:** tech. vybavenost čp. 3419  
**Ulice:** V. Závady, Frýdek-Místek

Poř.č.	druh místnosti	m <sup>2</sup>
I. NP		
1.	Technická místnost	30
	<b>Celkem</b>	<b>30</b>

Roční nájem bez DPH za prostor sloužící podnikání činí 32.052,-- Kč  
(slovy: třicetdvatisícepadesátdvě Kč)

Měsíční nájemné bez DPH za prostor sloužící podnikání činí 2.671,-- Kč  
(slovy: dvatisícešestsetsedmdesátjeden Kč)

Ve Frýdku-Místku dne: 1. 1. 2019

Ná



Pronajímatel:

**DISTEP F≈M**  
DISTEP a.s.  
Ostravská 961, Místek  
738 01 Frýdek-Místek