SMLOUVA č. 790 19 01

o nájmu prostor sloužících podnikání,

1. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel:
Ing. Petr Freund xxxxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx,
DIČ: xxxxxxxxxxxxxxx, IČO: 67797181
číslo účtu pronajímatele xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxx,
tel. kontakt: xxxxxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxx
korespondenční adresa pronajímatele: Ing. Petr Freund, 9. května 619, 390 02 Tábor
dále společně jen **„Pronajímatel“**

1.2. Nájemce:
BYTES Tábor s.r.o.
Se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Klokoty, 390 03 Tábor
IČ: 62502573, DIČ: CZ62502573
Spisová značka: C 4796 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 28149,
zastoupená panem Ing. Ondřejem Semerákem, jednatelem společnosti
tel. kontakt: xxxxxxxxxxxxxxx, e-mail:xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
dále jen „**Nájemce**“

(**Pronajímatel** a **Nájemce** jsou dále též společně označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“).

uzavírají podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“):

Smluvní strany se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly na uzavření této Smlouvy za takto stanovených podmínek:

2. Předmět Smlouvy

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č.2326/1, jehož součástí je budova č.p.790, ulice U Bechyňské dráhy, 390 02 Tábor, zapsáno na LV č. 7022 pro katastrální území a obec Tábor u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

2.2. Předmětem této Smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této Smlouvy, přičemž účelem této nájemní Smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, kdy Nájemce najímá od Pronajímatele v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

2.3. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v objektu č.p.790, ulice U Bechyňské dráhy, Tábor, jež je součástí pozemku parcelní číslo 2326/1, katastrální území Tábor, specifikované jako:

- Kancelářské prostory v přízemí pravé části budovy o výměře cca 95 m^2

- 3 navzájem sousedící sklady (dílny) v zadní části přízemní přístavby ve dvoře o celkové výměře cca 85 m^2

Předmětný prostor je zakreslen v situačním plánu, který tvoří přílohu č.3 této Smlouvy.

2.4. Prostor sloužící podnikání bude užíván Nájemcem pouze k následujícímu účelu: pro administrativní činnost (prostory v budově), skladování materiálu a dílenskou činnost (prostory v přístavbě), v souvislosti s předmětem podnikání Nájemce, když toto Nájemce dokládá výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří přílohu č.2 této Smlouvy.

2.5. Smluvní strany se dohodly na smluvním nájemném za užívání prostor sloužících podnikání mimo úhrad za služby (el. energie, teplo, vodné – stočné, úklid apod.), dále jen „Nájemné“, v prvním roce nájmu ve výši 15.844,- Kč měsíčně, slovy patnáct tisíc osm set čtyřicet čtyři korun českých za jeden kalendářní měsíc, to je 190.128,- Kč ročně, slovy jedno sto devadesát tisíc sto dvacet osm korun českých za jeden kalendářní rok. K ceně nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši 21%. **Celkové měsíční nájemné** uvedené v platebním kalendáři **činí 15.844,- Kč bez DPH (s daní 19.171,24 Kč)**. Platební kalendář č. 201979001 tvoří přílohu č.4 této Smlouvy.

2.6. Poplatky za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání budou hrazeny měsíčně spolu s nájemným paušální zálohovou platbou (dále jen **“Záloha** na služby”), a to v následující výši:
záloha na teplo ve výši 5.609,76 Kč bez DPH (6.451,22 Kč včetně 15% DPH),
záloha na vodné – stočné ve výši 700,29 Kč bez DPH (805,33 Kč včetně 15% DPH),
záloha na elektřinu ve společných prostorách ve výši 55,96 Kč bez DPH (67,71 Kč včetně 21% DPH).
Měsíční Záloha na služby v roce 2019 **činí celkem 6.366,01 Kč bez DPH** (7.324,27 Kč včetně DPH). Rozpis celkové měsíční platby s vyčíslením DPH je uvedený v platebním kalendáři č. 201979001, který tvoří přílohu č.4 této Smlouvy. V dalších letech se mohou výše jednotlivých zálohových plateb měnit s ohledem na ceny služeb a spotřebu tak, aby při vyúčtování nedocházelo k velkým přeplatkům nebo nedoplatkům.

2.7. Skutečné náklady za ceny služeb budou Pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku.Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této Smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování.

2.8. V dalších letech nájemního vztahu se bude Nájemné jedenkrát ročně, vždy k termínu 1.1. příslušného kalendářního roku upravovat podle meziroční míry inflace, stanovené Českým statistickým úřadem jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vždy o příslušný počet procentních bodů. Nově stanovená částka ročního nájemného se formou písemného oznámení Pronajímatele Nájemci stane součástí Smlouvy o nájmu. V termínu úhrady nájemného na duben příslušného roku uhradí Nájemce Pronajímateli vedle měsíční platby běžného nájemného v nové výši také doplatek nájemného za první čtvrtletí příslušného roku. V květnu a každém dalším měsíci příslušného roku až d**o** března následujícího roku včetně, hradí Nájemce Pronajímateli upravené nájemné stanovené výše uvedeným písemným oznámením.

2.9. Pronajímatel předává předmět nájmu, specifikovaný v odst. 2.3. této Smlouvy ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání v souladu s dohodnutým účelem a Nájemce jej v tomto stavu přejímá. Protokol o fyzickém předání a převzetí se stane nedílnou součástí této Smlouvy (příloha č.5) a jsou v něm specifikovány veškeré potřebné technické údaje včetně stavu příslušných měřidel. Má se za to, že k předání a převzetí prostor dojde i tehdy, pokud se Nájemce k protokolárnímu předání a převzetí nedostaví.

3. Termíny plnění

3.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami s účinností od 1.7.2019 a je sjednána na dobu neurčitou.

3.2. Úhrady Nájemného a Záloh na služby podle čl. 2.5. a 2.6. této Smlouvy budou prováděny měsíčně vždy nejpozději k 5. dni příslušného kalendářního měsíce, na který je platba určena, převodem na výše uvedený účet Pronajímatele. Nájemné a Záloha za služby se považují za zaplacené, budou-li připsány na účet Pronajímatele nejpozději v den splatnosti nájmu.

3.3. Náklady na provoz prostoru sloužícího podnikání, zejména poplatky za elektřinu, odvoz TDO, telekomunikační poplatky atd. hradí Nájemce na základě písemné dohody se správci jednotlivých sítí. Na základě této Smlouvy je Nájemce oprávněn uzavírat smlouvy s poskytovateli příslušných služeb.

3.4. V případě neuhrazení nájemného nebo plateb spojených s provozem prostoru sloužícího podnikání v řádných termínech je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele uplatňovat u Nájemce v případě jeho prodlení zákonný úrok z prodlení z dlužné částky a úhradu případné škody, která vznikla Pronajímateli z důvodu prodlení Nájemce. V případě neuhrazení nájemného nebo plateb spojených s provozem prostoru sloužícího podnikání zaviněním Nájemce po dobu delší než jeden měsíc od řádného termínu úhrady, je Pronajímatel oprávněn vypovědět platnost této Smlouvy a ukončit nájemní vztah s okamžitou platností. V takovém případě nastává účinnost výpovědi první den měsíce následujícího po doručení výpovědi, přičemž doručením se rozumí i marné uplynutí lhůty pro vyzvednutí výpovědi na České poště.

3.5. Uzavřením této smlouvy zaniká předcházející smlouva č. 790 03 01, uzavřená dne 24.2.2003.

4. Způsob užívání

4.1. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že bude prostory sloužící k podnikání užívat nanejvýš šetrně a výhradně k dohodnutému účelu podle čl. 2.4. a čl. 4.4. této Smlouvy.

4.2. Pronajímatel zajistí na vlastní náklady pojištění nemovitosti, ve které se nachází prostor sloužící podnikání, pojištění vybavení a zboží zajistí na vlastní náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zajistit si do 1.8.2019 na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku a zdraví třetích osob, případně pojištění provozní činnosti Nájemce obvyklým způsobem, a toto předložit Pronajímateli.

4.3. Nájemce se ve vztahu k Pronajímateli i k třetím osobám zavazuje dodržovat všechny právní a jiné předpisy a nařízení, související s nájmem a užíváním prostor sloužících k podnikání, zejména ustanovení o požární ochraně, hygieně, ochraně životního prostředí atd. Za veškeré škody vzniklé zaviněním Nájemce, popř. zaviněním třetích osob v souvislosti s činností Nájemce v prostorách sloužících podnikání, zodpovídá Nájemce v plném rozsahu. Nájemce se dále zavazuje udržovat v prostorách sloužících k podnikání teplotu minimálně 1ºC.

4.4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného svolení Pronajímatele uzavřít se třetí osobou podnájemní smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího podnikání ani jeho části.
Nájemce je na základě této Smlouvy povinen provádět na vlastní náklady na prostoru sloužícího k podnikání po celou dobu nájemního vztahu drobné opravy a údržbu tak, aby případným neprováděním této údržby nedocházelo ke znehodnocení předmětu pronájmu, objektu, ve kterém se prostory sloužící k podnikání nachází ani jiných nemovitostí.

4.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného svolení Pronajímatele provádět stavební úpravy prostor sloužících podnikání, a to ani na vlastní náklady.

4.6. Náklady na odstranění škod na prostorách sloužících podnikání, vzniklých bez zavinění Nájemce, hradí Pronajímatel tak, aby prostor sloužící podnikání byl způsobilý k řádnému užívání dle čl. 2.4. této Smlouvy. Náklady na odstranění škod a nadměrného opotřebení na prostorách sloužících podnikání, vzniklých zaviněním Nájemce, hradí v plné výši Nájemce.

4.7. Nájemce je povinen po vzájemné dohodě smluvních stran umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě jedenkrát za tři měsíce vstup do předmětu pronájmu za účelem kontroly plnění jednotlivých ustanovení této Smlouvy, jakož i kontroly provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrické instalace, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, a to po předchozím písemném upozornění učiněném minimálně dva dny předem. Nájemce je dále povinen tři měsíce před koncem této nájemní Smlouvy na vyzvání umožnit Pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem prostoru sloužícího podnikání.

4.8. Dnem ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli prostor sloužící k podnikání ve stavu, ve kterém jej při podpisu této Smlouvy přijal včetně oprav a úprav, provedených na základě písemného souhlasu Pronajímatele, s přihlédnutím k běžnému opotřebení prostor sloužících podnikání. Dále je Nájemce povinen odstranit změny, které provedl na prostoru sloužícím podnikání bez souhlasu Pronajímatele. Škody, způsobené Nájemcem na prostoru sloužícím podnikání a na zařízení a vybavení prostoru sloužícího podnikání, je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání prostoru sloužícího podnikání Pronajímateli. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.

4.9. Pro případ, že Nájemce nevyklidí prostor sloužící podnikání do 10 dnů po skončení nájemního vztahu, pak se Smluvní strany dohodly na tom, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením prostoru sloužícího k podnikání.

4.10. Pro případ, že Nájemce nevyklidí prostor sloužící podnikání do 10 dnů po skončení nájemního poměru, uděluje Nájemce Pronajímateli přímo touto Smlouvou plnou moc k tomu, aby do prostoru sloužícího k podnikání vstoupil a na náklady a nebezpečí Nájemce prostor sloužící k podnikání vyklidil a nechal vyklidit věci, které patří Nájemci nebo jiným osobám a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce.

4.11. Nájemce souhlasí s tím, že po ukončení nájemního vztahu a nevyklizení pronajatého prostoru ani v dodatečné lhůtě 10 dnů ode dne ukončení nájemního vztahu, bude na veškeré věci nacházející se v předmětu pronájmu, bez ohledu na to, zda se jedná o věci Nájemce nebo třetích osob, pohlíženo jako na věci opuštěné, když s těmito bude naloženo, jak předpokládá občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

5. Skončení nájmu

5.1. Nájem prostoru sloužícího podnikání zanikne dohodou Smluvních stran nebo písemnou výpovědí, kterou jsou oprávněny podat obě Smluvní strany.

5.2. Pro případ výpovědi se sjednává 6 měsíční výpovědní lhůta, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

5.3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky nebo zásilky určené do vlastních rukou adresáta se považují za doručené pátým dnem po jejich předání držiteli poštovní licence.

6. Závěrečná ustanovení

6.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že má k dispozici klíče od předmětu nájmu.

6.2. Jakékoli změny a dodatky této Smlouvy je možné provádět pouze písemnou formou po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků.

6.3. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že si prostory sloužící podnikání před podpisem této Smlouvy řádně prohlédl, že je mu znám jejich stav a v tomto stavu jej přejímá do užívání bez výhrad.

6.4. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, i ty, které nejsou uvedeny přímo v této Smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

6.5. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným či neúčinným, příp. nevymahatelným, nemá tato skutečnost vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové účinné ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu neúčinného ustanovení.

6.6. Pokud by tato Smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být Smlouva posuzována jako neplatná, považuje se takové

ustanovení za samostatné a Smlouva se posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala.

6.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu, Pronajímatel i Nájemce po podpisu obdrží po jednom stejnopisu.

6.8. Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že tato Smlouva je projevem jejich svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak nevýhodných podmínek.

V Táboře dne 24.6.2019

…… ……

xxxxxxxxxxxxxxxxx BYTES Tábor s.r.o.
Ing. Ondřej Semerák

Přílohy:

1) Výpis z katastru nemovitostí, dokládající vlastnictví předmětu nájmu
2) Kopie výpisu z obchodního rejstříku společnosti BYTES Tábor s.r.o.
3) Situační plánek prostor sloužících podnikání
4) Platební kalendář na rok 2019
5) Předávací protokol prostoru sloužícího podnikání