Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění:

P – 138/2020

1. **Centrum sociálních služeb Hrabyně**
   Hrabyně 3/202, 747 67 Hrabyně
   jednající: Mgr.Jarmila Absolonová, MBA, ředitelka
   IČ: 70630551
   DIČ: CZ70630551
   jako **„pronajímatel“**

2. **Hruška, spol. s r.o.**
   Na Hrázi 3228/2
   723 00 Ostrava - Martinov
   IČ: 19014325
   DIČ:CZ19014325
   Registrace: KOS Ostrava, Oddíl C, vložka 801
   Zastoupení: Ing. Jana Škrabalová, jednatelka společnosti Hruška s r.o.
   Bankovní spojení:
   jako **„nájemce“**

Preambule

1. Smluvní strany shodně konstatují, že mají zájem uzavřít v souladu principy a zásadami uvedenými v zákoně č. 89/2012 občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.
2. Nájemce dále deklaruje, že prostory k nájmu hodlá využít v rámci své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání **k provozování smíšeného zboží s provozní dobou stanovenou nájemcem.**
3. Pronajimatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem státu budovy č. p. 203 v kat. území Hrabyně, obci Hrabyně, list vlastnictví 392 a prostory, které jsou předmětem této smlouvy a je tedy také oprávněn tuto smlouvu s nájemcem platně uzavřít.

Článek I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu nájemci a nájemce přebírá k dočasnému užívání a následující prostory a místnosti:

prodejna zboží	115,0 m²	250,00 Kč/m²
sklad	20,6	
sklad	13,7	
kancelář	6,4	
celkem	**155,7m²**	

2. Pronajímatel se zavazuje v souvislosti s nájmem výše uvedených prostor specifikovaných výše umožnit nájemci průjezd po pozemku pronajímatele pro účely zásobování nájemce a to v rozsahu, jenž vyplývá z provozní činnosti nájemce.
3. Nájemce bude pronajaté prostory a místnosti užívat za účelem užívání jako prostor určených pro činnost nájemce související s jeho podnikatelskou činností k provozování prodejna smíšeného zboží. Změna dohodnutého účelu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Nebude-li písemně stanoveno jinak, není nájemce oprávněn užívat prostory za jiným účelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy a důvodem k ukončení smlouvy výpovědí.

Článek II.
Doba nájmu

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností ode dne 1.2.2020 na dobu určitou do 31.12.2025.

2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.

3. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel a nájemce jsou oprávnění smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu vedle důvodů uvedených v ust.§ 2308 občanského zákoníku v platném znění také z důvodů uvedených v odst. 4 a 5 tohoto článku.

4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že:
   a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
   b) nájemce je v prodlení s placením úhrady na nájem nebo za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, delším než 30 dnů od písemného upozornění a nedojde v této lhůtě k úhradě dlužné částky;
   c) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází odstraněna nebo přestavována tak, že brání dalšímu užívání v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě;
   d) porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli;
   e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory přes písemné upozornění, hrubě porušují klid a pořádek;
   f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
   g) nájemce předá pronajatý prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
   h) nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele;
   i) nájemce opakovaně porušil povinnosti své povinnosti stanovené touto smlouvou.

5. Nájemce je dále oprávněn smlouvu vypovědět v případě že:
   a) ztratí způsobilost k činnosti, k jehož výkonu pronajatý prostor využívá;
   b) přestane-li pronajatý prostor z objektivních důvodů být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor;
   c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6. Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele podle odstavce 4. tohoto článku a nájemce podle odstavce 5. tohoto článku, sjednávají obě smluvní strany *výpovědní dobu v trvání jednoho měsíce*, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě nejasností o dni doručení výpovědi mají smluvní strany za to, že k jejímu doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.

7. Nepředá-li nájemce přenechané prostory zpět pronajímateli řádně a včas, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného sjednaného v této smlouvě a uhradit pronajímateli veškeré náklady za služby poskytované nájemci spolu s nájmem přenechaných prostor, k jejichž úhradě byl nájemce zavázán dle této smlouvy, a to až do okamžiku předání přenechaných prostor zpět pronajímateli. Pro případ, že nedojde k předání přenechaných prostor ani ve lhůtě 30 dnů od data ukončení smlouvy výpovědí je oprávněn pronajimatel poté kdykoliv zamezit přístup nájemci do pronajatých prostor a věci zde uložené na náklady nájemce uskladnit s tím, že je rovněž oprávněn pro případ, že má za nájemcem pohledávku zadržet dle ust. § 2234 občanského zákoníku movité věci zde uskladněné.

Článek III.
Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a služby s nájmem spojené. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí **250,00 Kč/m²/rok.**

2. Roční úhrada nájemného představuje částku 38 925,00 Kč.
   Měsíční úhrada nájemného představuje částku 3 244,00 Kč. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu je osvobozeno od DPH podle § 56 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění.

3. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, vedeného u ČNB Ostrava č. účtu nebo v hotovosti do pokladny.

4. K provedení úhrady nájemného vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad – fakturu se splatnosti 14 kalendářních dnů, která musí splňovat veškeré zákonné náležitosti.

5. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Pronajímatel má možnost zvýšit nájemné až do výše v místě a čase obvyklého. Případné zvýšení nájemného bude výsledkem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Pro případ, že nájemce nebude souhlasit se zvýšením nájemného nebo se k návrhu na zvýšení nevyjádří ve lhůtě dvou měsíců od dne, kdy mu návrh došel je oprávněn se pronajímatel domáhat zvýšení soudní cestou.

Článek IV.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
   - úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy*;*
   - likvidace a odvoz nebezpečného odpadu.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:
   a) v plné výši si hradí nájemce náklady za **spotřebu elektrické energie** v těch přenechaných prostorech, ve kterých je umístěno pro ten účel měřící zařízení a to dle skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a dodavatelem této energie;
   b) v plné výši náklady za **odběr tepla, TV, vodného a stočného** a to dle stavu skutečně měřeného odběru dle ceny platné k 1. 1. 2020,

Dodavatel stanovil cenu za odebranou tepelnou energii změřenou v GJ v místě plnění (měření) na základě níže uvedených cenových kalkulací:

- cenová kalkulace pro měsíční fakturaci

  vypočtena ze dvou veličin: z kupní ceny tepla vyrobené v KGJ a kalkulované ceny GJ vyrobené ve vlastní plynové kotelně
  Dodavatel pro každý rok samostatně stanoví kalkulaci pro měsíční fakturaci v souladu s platnými cenovými předpisy.

- cenová kalkulace pro roční vyúčtování

  vypočtena podle skutečné kupní ceny tepla vyrobené v KGJ a skutečné ceny GJ vyrobené ve vlastní plynové kotelně podle skutečného podílu dodaného tepla
  Podmínky vyúčtování dodávek tepelné energie, zejména stanovení rozsahu, náležitostí a termínů vyúčtování, stanoví vyhláška Energetického regulačního úřadu č. 70/2016 Sb., o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích.

Dodavatel předběžné měsíční fakturace, zaplacené odběratelem za příslušné vyúčtovací období, vypořádá v **roční zúčtovací faktuře**.
Dodavatel roční zúčtovací fakturu poskytne odběrateli nejpozději do 28. února následujícího kalendářního roku, pokud se s odběratelem nedohodne jinak.
Rozdíl v roční zúčtovací faktuře mezi vyúčtovanou částkou a zaplacenými měsíčními fakturami, který je nedoplatkem odběratele, je odběratel povinen zaplatit dodavateli v termínu splatnosti faktury.
Rozdíl v roční zúčtovací faktuře mezi vyúčtovanou částkou a zaplacenými měsíčními fakturacemi, který je přeplatkem odběratele, dodavatel vrátí odběrateli v termínu splatnosti faktury na bankovní účet odběratele uvedený ve smlouvě.

Pronajímatel bude měsíčně fakturovat nájemci náklady za odběr tepla, vodného a stočného + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.

4. Smluvní strany se dohodly, že platby za úklid a služby společných prostor budou řešeny paušální platbou k 155,70m² pronajatému prostoru, a to ve výši **1 812,00 Kč bez DPH měsíčně**.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemci fakturovat za každý kalendářní měsíc paušální platbu + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.

5. Obě smluvní strany se dohodly, že částky dohodnuté v tomto článku mohou být ze strany pronajímatele jednostranně změněny poté, co dojde ke změně cenových vstupů na jeho straně, zejména nárůstu cen plateb za energie, elektrickou energii a teplo. Pronajímatel je pak oprávněn přiměřeně zvýšit paušální částku, která byla dojednána v odstavci 4., a to s účinností od doby, kdy dojde ke změně cenových vstupů.
6. Náklady za služby poskytované spolu s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen platit s účinností od data uzavření této smlouvy, a to na základě faktury pronajímatele vystavené s náležitostmi daňového dokladu, se 14 denní splatností k 5. dni příslušného kalendářního měsíce.
7. Smluvní strany se dohodly, že úhradu za služby spojené s nájmem bude nájemce provádět ve prospěch bankovního účtu pronajímatele vedeného u ČNB Ostrava č. účtu nebo v hotovosti do pokladny.
8. Pro případ, že bude nájemce s placením nákladů za služby v prodlení, na které bude písemně upozorněn, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
9. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že o to nájemce požádá, bude vyúčtování služeb ze strany pronajímatele doloženo fakturami dodavatelů médií a služeb.

Článek V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem. Nájemce rovně podpisem potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady do výše limitu 1 000,00 Kč/jeden případ.
3. Nájemce je povinen:
   a) umožnit pronajímateli a osobám z jejich strany k tomu pověřených, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.
   b) dodržovat v předmětu nájmu a v budově samotné veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy a zákon o nakládání s odpady s tím, že pokud jde o nebezpečné odpady, zajistí jejich odvoz na své náklady nájemce sám; nájemce se dále zavazuje dodržovat, tak předpisy vydané pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit tyto další povinnosti:
   - umístit s ohledem na požární nebezpečí předepsané množství a druh věcných prostředků požární ochrany,
   - zajistit provedení stanovených opatření při činnostech nebo v době zvýšeného nebezpečí vzniku požáru, zejména u výjimečných prací s otevřeným ohněm nebo v případě změny technologie; zahájení výjimečné práce ohněm, změnu technologie,

případně jiné činnosti zvyšující požární nebezpečí je povinen nájemce předem písemně schválit u pronajímatele,
- zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; vznik každého požáru a poruchu technického zařízení, mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit pronajímateli,
- zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, v souladu s platnými právními předpisy.

Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany týkající se jeho majetku výše uvedeným nejsou dotčeny.

c) užívat přenechané prostory výlučně ke sjednanému účelu a platit částku nájemného, veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojených; to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;
d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných podobných úprav přenechaných prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitostí; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele;
e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní činnosti; nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.
f) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
g) zdržet se užívání přenechaných prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
h) přenechané prostory udržovat v čistotě, kancelářský odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených a samostatně sjednaných, ostatní odpad ze své činnosti likvidovat na svůj náklad;
i) zajistit řádnou péči o pronajaté prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením;
j) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
k) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorách proti odcizení;
l) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se přenechané prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, které budou nájemci při podpisu smlouvy předloženy;
m) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat přenechaný prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení;

4. Nájemce je oprávněn umístit na venkovní zdi u vstupu do přenechaných prostor pronajímaných touto smlouvou, označení nájemce, a to na svůj náklad. Pronajímatel v souvislosti s tímto ujednáním vhodným způsobem upraví informační tabule při vstupu do objektu tak, aby umožnil nájemci řádné využívání této služby. V případě ukončení

nájmu nebo v případě, že o to bude nájemce pronajímatelem požádán je povinen tyto tabule na své náklady odstranit.

5. Nájemce předal pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od pronajatých místností. Tyto zapečetěné klíče budou s ostatními zapečetěné na recepci CSS a budou použity pronajímatelem jen v nutných případech (havárie na otopném systému, vodě, požáru apod.). V případě použití zapečetěného klíče bude nájemce neprodleně informován.
6. Povinnosti pronajímatele:
   a) Prostor sloužící podnikání musí být v souladu s nařízením Rady ES č. 852/2004 a Nařízením Rady ES č. 853/2004 a ostatními předpisy řešícími vybavení prostoru sloužícího podnikání po stavebnětechnické stránce pro daný účel užívání / včetně zajištění nepřekročení teplotních limitů u teploty vzduchu v prostoru sloužícím užívání stanovených platnou právní normou.
   b) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemcem po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání prostoru sloužícího podnikání dle této smlouvy.
   c) Pronajímatel zajišťuje a hradí na své náklady veškeré revize spojené s nemovitosti včetně odstraňování případných závad. Kopie zpráv z revizí předává nájemci.
   d) Pronajímatel předloží nájemci požárně bezpečnostní řešení.
   e) Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě 3 pracovních dnů informovat nájemce o každé změně identifikačních údajů pronajímatele, identifikačních údajů prostoru sloužícího podnikání a identifikačních údajů nemovitosti, ve které je prostor umístěn. – zejména o každé změně názvu ulice, popisného nebo orientačního čísla nebo změny čísla parcely. Pronajímatel si je vědom, že absence znalosti aktuálních údajů může nájemci způsobit škodu, kterou následně bude požadovat po pronajímateli v případě neplnění této povinnosti ze strany pronajímatele.

Článek VI.
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Veškerá korespondence doručovaná v souvislosti s touto Smlouvou:
   a. datovou zprávou na adresu ID smluvní strany, bude považována za doručenou časem doručení potvrzení z adresy ID s tím, že pokud bylo potvrzení o doručení přijato v jiný než pracovní den a během pracovní doby, předpokládá se jako čas doručení nejbližší možný následující pracovní den, a to začátkem pracovní doby;

   b. osobně, považována za doručenou okamžikem doručením na adrese příjemce (toto je spojeno s písemným potvrzením o přijetí adresovanou Smluvní stranou); nebo

   c. kurýrem nebo doporučenou poštou, považována za doručenou momentem

doručení samotné zásilky na adresu příjemce nebo doručením oznámení doručovatele o nemožnosti doručení s možností vyzvednutí zásilky v místě určeném konkrétním poštovním nebo kurýrním zprostředkovatelem.

3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel Hrabyně bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy organizace bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

5. Smluvní strany dohodou vylučují ust. § 1765 a násl. občanského zákoníku, tj. možnosti dovolat se obnovení jednání o smlouvě. Smluvní strany dále vylučují ust. § 557 násl. občanského zákoníku (výklad použitého výrazu) a dále vylučují ust. § 2315 tj. povinnosti nájemce k úhradě náhrady za převzetí zákaznické základny. Smluvní strany se rovněž dohodly, že ust. § 2230 o prodloužení nájmu uzavřeného na dobu určitou neplatí
6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

7. Pronajímatel je oprávněn pohledávku za nájemcem jednostranně započíst, postoupit na 3. osobu, zastavit, popř. jinak zatížit pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. Právní úkony učiněné v rozporu s tímto ustanovením jsou neplatné.

V Hrabyni dne ……..

……	……
pronajímatel	nájemce
Mgr. Jarmila Absolonová, MBA,	Ing. Jana Škrabalová
ředitelka CSS Hrabyně	jednatelka