

## **Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. občanského zákoníku uzavřely

**Uhelné sklady – obchod s palivem, s.r.o., IČ 483 90 046,**

sídlem Zábřeh, Leštinská 34,

zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 5992

zastoupená jednatelem Ing. Pavlem Hotovým

**jako pronajímatelka**

**a**

**EKO servis Zábřeh s.r.o., IČ 258 96 903,**

sídlem : Dvorská 19, 789 01 Zábřeh,

zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 24885

zastoupená jednatelem Bc. Milanem Doubravským

**jako nájemkyně**

### **I.**

Pronajímatelka je vlastníkem pozemkové parcely p.č. 3998/4 – zastavěná plocha a nádvoří, a p.č. 3998/1 - ostatní plocha zaps. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Šumperk na listu vlastnictví č. 3614 pro obec Zábřeh, k.ú. Zábřeh na Moravě. Pronajímatelka výslovně prohlašuje, že součástí pozemkové parcely p.č. 3998/4 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Zábřeh na Moravě je jiná stavba č.p. 978 v části obce Zábřeh nacházející se na adrese Zábřeh, Leštinská 978/34.

### **II.**

Touto smlouvou pronajímatelka přenechává nájemkyni k dočasnému užívání prostory určené k provozování podnikatelské činnosti, a to plochu dle PD označenou jako č. 120, 121, 122, 123 a 124 **o celkové výměře 52,54 m<sup>2</sup>** umístěné v prvním nadzemním podlaží výše uvedené stavby č.p. 978 v k.ú. Zábřeh na Moravě. Označení a plochy kanceláří jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemkyně je oprávněna tyto prostory užívat v souladu s jejich účelovým určením a k jinému účelu je oprávněna je užívat jen s předchozím souhlasem pronajímatelky. Nájemkyně není oprávněna dát pronajaté prostory do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatelky.

### **III.**

Za nájem předmětných prostor včetně vytápění uvedených v odstavci II se nájemkyně zavazuje platit pronajímatelce **roční nájemné ve výši 1.140,- Kč za 1 m<sup>2</sup>** plochy užívaných prostor, k němuž bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši platné v den zdanitelného plnění. Nájemné včetně DPH je splatné v měsíčních splátkách splatných vždy do 14. dne kalendářního měsíce za který je nájemné placeno, a to na účet pronajímatelky u Komerční banky, a.s., č. účtu 11200-841/0100, a to na základě faktury vystavené pronajímatelkou nájemkyni.

#### **IV.**

Nájemné dle čl. III a této smlouvy může být upravováno podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro bezprostředně předcházející kalendářní rok. Novou výši nájemného je pronajímatelka povinna písemně oznámit nájemkyni a nájemkyně je povinna hradit takto upravené nájemné s účinností od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém jí byla nová výše nájemného oznámena. Poprvé může být takto upraveno nájemné v roce 2020 podle míry inflace za rok 2019.

#### **V.**

Úhrady za služby spojené s nájmem předmětných prostor uvedených v čl. 2, zejména vodné, stočné a spotřebovaná elektrická energie, budou účtovány dle skutečné spotřeby odečtené z podružných měřidel v cenách stanovených dle dodavatelů medií. Tyto úhrady budou hrazeny zálohově a jsou splatné v měsíčních splátkách splatných spolu s nájemným. Zúčtování zaplacených záloh bude provedeno do 30-dnů od obdržení vyúčtování dodavatele energií.

#### **VI.**

Zrušeno.

#### **XII.**

Nájemkyně je povinna provádět na svůj náklad úklid předmětných prostor a odvoz odpadu vzniklého její činností v předmětných prostorách.

#### **XIII.**

Nájemkyně je povinna hlásit neprodleně pronajímatelce všechny poruchy a poškození, které se vyskytnou na či v předmětných prostorech, s výjimkou případů spadajících do běžné údržby prováděné nájemkyni na vlastní náklady. Nájemkyně je rovněž povinna dodržovat všechny předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany majetku.

#### **IX.**

Nájemkyně se pronajímatelkou dohodla, že v předmětných prostorách si na vlastní náklady zřídí šatnu, WC a sprchu. Další úpravy a změny nebudou prováděny v předmětných prostorech bez písemného souhlasu pronajímatelky. Při všech těchto úpravách je nájemkyně povinna dbát všech platných předpisů a podle nich úpravy provádět. V případě, že tak není výslovně dohodnuto, není nájemkyně oprávněna srážet si náklady z nájemného za jakékoliv výdaje s těmito úpravami souvisejícími. Po skončení účinnosti této smlouvy nemá nájemkyně právo na zůstatkovou hodnotu investic, nebude-li mezi účastníky dohodnuto jinak.

#### **X.**

Nájemkyně je povinna oznámit pronajímatelce bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které mají být provedeny na náklad pronajímatelky. Nájemkyně odpovídá za újmu, která vznikla porušením této oznamovací povinnosti. Nájemkyně rovněž umožní pronajímatelce nezbytný přístup na pronajatých prostor, a to za účelem údržby, opravy nebo kontroly. Totéž platí i pro osoby, které budou z pověření pronajímatelky provádět takové práce nebo úkony. Pokud by se však jednalo o údržbu nebo opravy, které by v provozní době nadměrně

narušovaly podmínky provozu, pak se tyto práce a opravy, vyjma havarijních případů, provedou po vzájemné dohodě účastníků této smlouvy.

#### **XI.**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.2. 2020.

#### **XII.**

Pronajímatelka i nájemkyně jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí ve všech případech tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

#### **XIII.**

Pronajímatelka je oprávněna vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemkyně bez zbytečného odkladu pronajaté prostory odevzdala, a to v těchto případech:

1. nájemkyně užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou,
2. nájemkyně je v prodlení s placením nájemného dle čl. III., V této smlouvy či úhrady za služby dle čl. V. této smlouvy o více než jeden měsíc,
3. nájemkyně přenechá předmětné prostory či jejich část do podnájmu bez předchozího souhlasu nájemkyně,
4. poškozují-li nájemkyně předmětné prostory závažným nebo nenapravitelným způsobem či způsobují-li jinak pronajímatelce závažné škody nebo obtíže.

#### **XIV.**

Po skončení nájmu dle této smlouvy odevzdá nájemkyně pronajímatelce předmětné prostory ve stavu, v jakém byly v době, kdy je převzala, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to do tří pracovních dnů po skončení nájmu.

#### **XV.**

Pro případ prodlení s odevzdáním předmětných prostor sjednává se smluvní pokuta ve výši 700,-- Kč za každý i započatý den prodlení s jejich odevzdáním.

#### **XVI.**

Právní poměry touto smlouvou neupravené řídí se občanským zákoníkem.

#### **XVII.**

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Veškeré písemnosti odeslané s využitím provozovatele poštovních služeb se považují za doručené třetí pracovní den po jejich odeslání na adresy účastníků uvedené v záhlaví této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

4. Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této smlouvy. Pokud by taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou. Jakákoliv změna či úprava této smlouvy, anebo vyvázání se z ní (celková či částečná), musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma stranami.

#### **XVIII.**

Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli učiněnou nikoliv pod nátlakem, smlouvu si řádně přečetli a na důkaz těchto skutečností připojují k ní svoje vlastnoruční podpisy.

V Zábřehu dne 21.10. 2019

.....  
**Uhelné sklady – obchod s palivem, s.r.o.**  
Ing. Pavel Hotový – jednatel

.....  
**EKO servis Zábřeh s.r.o.,**  
Bc. Milan Doubravský - jednatel