

NÁJEMNÍ SMLOUVA

kteřou podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), uzavřely tyto smluvní strany:

REGIO UB s.r.o.

sídlo: Uherský Brod, Masarykovo náměstí 105, PSČ 688 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 29327

IČ: 255 12 960

DIČ: CZ25512960

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pobočka Uherský Brod

č. účtu: 230904072/0300

jednající: Ing. Antonín Mikulec, jednatel

kontakt: +420 604241861

e-mail: regioub.mikulec@ub.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

EFPO Design, s.r.o.

sídlo: Uherský Brod, Družstevní 1556, PSČ 688 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 34519

IČ: 255 71 109

DIČ: CZ25571109

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.

č. účtu: 214878548/0600

jednající: František Wagner, jednatel

kontakt: +420 604290980

e-mail: wagner.frantisek@email.cz

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 2765, jehož součástí je stavba technického vybavení čp. 2469, ul. Větrná v k.ú. Uherský Brod, a to včetně všech jejích součástí a příslušenství.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory stavby o výměře 63,30 m² za účelem provozování polygrafické a knihařské činnosti.
3. Rozsah vybavení a stav prostoru, výměra podlahové plochy, včetně určení výše nájemného a záloh nákladů na plnění spojená s užíváním prostoru nebo s ním související služby (dále jen „služby“), jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat k užívání prostory výše uvedené stavby, které jsou vhodné ke smlouvenému účelu užívání.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.09.2020.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, i bez udání důvodů, ve výpovědní lhůtě 3 měsíce, která začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby dle § 2228 občanského zákoníku. Za zvlášť závažné porušení smlouvy se považuje neplacení nájemného a záloh cen služeb, poškození majetku pronajímatele, provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě.
4. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3 dnem po jejím uložení na poště.
5. Nájemce je povinen odevzdat pronajatý prostor zpět pronajímateli v den skončení nájmu uklizený a ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání a převzetí prostoru bude pořízen zápis.

6. Pokračuje-li nájemce v užívání i po skončení nájemního vztahu, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy a pronajímatel má právo nejen na úhradu nájemného, ale i smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý kalendářní den neoprávněného užívání prostoru až do doby jeho předání.

III.

Nájemné a cena služeb

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 34 182 Kč/rok. K této částce bude připočtena DPH ve stanovené výši dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 01.07. běžného kalendářního roku upravit o koeficient inflace předcházejícího roku zveřejněný Českým statistickým úřadem a nájemci doručit písemně, zasláním nového výpočtového listu, nejpozději do 20.06. běžného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné platit.
3. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, nejpozději do 25-tého dne prvního měsíce daného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu.
4. Vedle nájemného bude nájemce hradit pronajímateli zálohově čtvrtletně cenu plnění spojených s užíváním prostor (služby), a to vodné a stočné, dodávku a odběr tepla a elektřiny, nejpozději do 25-tého dne prvního měsíce daného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu. Záloha se sjednává v poměrné výši předpokládané roční ceny služeb, dle cen platných v době uzavření smlouvy a je specifikována ve výpočtovém listu. Ostatní služby si nájemce zajistí přímo u dodavatelských organizací, s nimiž uzavře samostatné smlouvy.
5. Nájemce souhlasí se zasíláním faktur, včetně faktur za vyúčtování služeb a korespondence na e-mailovou adresu: wagner.frantisek@email.cz.
Při změně skutečností, rozhodných pro stanovení záloh ceny služeb, se změní i jejich výše, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel oznámí nájemci změnu písemně, zasláním nového výpočtového listu.
6. Nájemné a zálohu na služby za období od 01.09.2020 do 30.09.2020 uhradí nájemce po podpisu této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 25.09.2020.
7. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu ceny služeb ihned po jejich vzniku. Dojde-li ke změně, upraví se i její výše od 1. dne měsíce následujícího po oznámení změny.
8. Zálohy cen služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy každoročně za zúčtovací období (kalendářní rok) dle skutečně naměřené spotřeby a s vyúčtováním písemně seznámí nájemce nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky jsou splatné k datu uvedené na dokladu o vyúčtování (faktuře).
9. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy cen služeb ode dne účinnosti této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. V případě, že nájemce nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného nebo ceny služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Úroky z prodlení se počítají od prvního dne po splatnosti.
10. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci i úroky z úroků.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen a zavazuje se:
 - a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání včetně přilehlého chodníku,
 - b) hradit náklady spojené s provozem předmětu nájmu,
 - c) provádět běžnou údržbu a drobné opravy analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění,
 - d) předmět nájmu řádně a v souladu s účelem dohodnutým touto smlouvou užívat a chránit ho před poškozením a zničením tak, aby nedošlo ke zhoršení jeho podstaty,
 - e) neprodleně informovat pronajímatele o potřebě oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pokud by neužíváním vznikala nebo hrozila značná škoda, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit,
 - f) nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah a odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti s provozováním své činnosti. Dále se zavazuje na své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy, vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace, revize elektrospotřebičů, kontroly a tlakové zkoušky hasících přístrojů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají pravidelným kontrolám a revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude nájemce neprodleně předkládat pronajímateli,
 - g) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, přístup do prostoru za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a k provedení odečtu stavu měřidel,

- h) předmět nájmu po celou dobu jeho užívání pojistit a kopii smlouvy o pojištění předat pronajímateli do měsíce od podpisu této smlouvy,
 - i) zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadu, v souvislosti s provozováním své činnosti,
 - j) ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený včetně klíčů a ve stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. O předání se vyhotoví písemný zápis.
2. Nájemce není oprávněn:
- a) provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv změny na předmětu nájmu, k žádosti o udělení souhlasu je nájemce povinen doložit návrh změny, předpokládanou výši nákladů a způsob finančního vyrovnání smluvních stran,
 - b) přenechat bez písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě,
 - c) užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu,
 - d) umístit na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele reklamu či informační zařízení.
3. Pronajímatel je povinen:
- a) umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu,
 - b) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobitelném smlouvenému užívání a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem:
- a) kontroly užívání prostor řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě,
 - b) kontroly, výměny, opravy a odečtu stavu měřidel.
- Termín oznámí nájemci předem.

V. Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Pokud by některé ujednání v této smlouvě bylo neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení. Neplatná ujednání jsou v takovém případě nahrazena ustanoveními příslušného zákona.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodně vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují svým podpisem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá smluvní strana.

Příloha: - výpočtový list

V Uherském Brodě dne 25.8.2020

nájemce:

pronajímatel:

František Wagner
jednatel

Ing. Antonín Mikulec
jednatel

VÝPOČTOVÝ LIST

nájemného a úhrady cen služeb poskytovaných s nájmem prostor

Pronajímatel: REGIO UB, s.r.o.
sídlo: Uherský Brod, Masarykovo náměstí 105, PSČ 688 01
IČ: 25512960
DIČ: CZ25512960
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pobočka Uherský Brod
č. účtu: 230904072/0300
jednatel: Ing. Antonín Mikulec, jednatel

Nájemce: EFPO Design, s.r.o.
sídlo: Uherský Brod, Družstevní 1556, PSČ 688 01
IČ: 255 71 109
DIČ: CZ25571109
bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
č. účtu: 214878548/0600
jednatel: František Wagner, jednatel

1. Údaje o prostoru

Adresa: Uherský Brod, Větrná, č.p. 2469
Poloha v domě: přízemí
Vytápění: z plynové kotelny K-8
TUV: ne
Způsob využití: polygrafická a knihařská činnost
Vybavení: 1 ks klozet, 1 ks umyvadlo

2. Druh a plocha místností prostoru:

plocha (m ²)	sazba (Kč/m ²)	úhrada/rok(Kč)
63,30	540	34 182

3. Zálohy na úhradu cen služeb čtvrtletně:

tepelná energie	6 000
elektřina	1 200
vodné a stočné	300
celkem	7 500

4. Úhrada za čtvrtletí celkem:

nájemné	8 546
zálohy cen služeb	7 500
	16 046

Tento výpočtový list platí od 01.09.2020.

V Uherském Brodě dne 25.08.2020

nájemce:

pronajímatel:

František Wagner
jednatel

Ing. Antonín Mikulec
jednatel