

## SMLOUVA O NÁJMU prostor sloužících podnikání

č. F5/2020

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „smlouva“)

### I. SUBJEKTY

#### **Správa a údržba silnic Slovácka, s.r.o.,**

Sídlo: Pivovarská 514, Jarošov 686 01 Uherské Hradiště  
Zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 44642  
IČ: 269 13 216  
DIČ: CZ26913216  
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s.  
Číslo účtu:  
Zástupce při jednání ve věcech:  
a) smluvních: jednatel společnosti, sus@susuh.cz  
b) technických: asistentka jednatele  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

#### **MAXMAX.cz, s.r.o.**

Sídlo: Prakšická 1338, 688 01 Uherský Brod  
Zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 80043  
IČ: 02031043  
DIČ: CZ02031043  
Bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
Číslo účtu:  
Zástupce při jednání: jednatelka, maxmax@maxmax.cz  
(dále jen „nájemce“) na straně druhé  
(dále také společně jako „strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

### II. PŘEDMĚT SMLOUVY

II.1 Předmětem této smlouvy je nájem prostorů sloužících k podnikání – kanceláře.

### III. PŘEDMĚT NÁJMU

III.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese Prakšická č. p. 929 v k. ú. Uherský Brod, tedy vlastníkem budovy umístěné na pozemku parcela číslo 1139 (dále také jen „**budova**“).

Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod na LV č. 7538.

III.2 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí v II.np budovy na výše uvedené adrese, dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“.

III.3 Jednotlivé kanceláře mají rozměry X m x X m a X m x X m. **Celková výměra nebytových prostor činí XX m<sup>2</sup>.** Kanceláře jsou vybaveny nábytkem (3x skříňka 120/80, skříňka dveřová 120/40, skříň registrační, vrchní deska).

III.4 Nájemce je oprávněn užívat společné prostory – schodiště, sociální zařízení a chodby.

III.5 Čtvrtletní nájemné za nebytové prostory je stanoveno dohodou pronajímatele a nájemce a činí **25.400,- Kč bez DPH** včetně energií.

### IV. ÚČEL NÁJMU

IV.1 Nájemce je oprávněn užívat výše specifikované prostory za účelem provozu administrativních prostor.

IV.2 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání výhradně pro tento účel a způsobem dle této smlouvy.

### V. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

V.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory nájemci a nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné a platby za služby.

V.2 Práva a povinnosti pronajímatele:

a) pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,

b) pronajímatel zabezpečí nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení,

c) pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba má právo vstupu na pronajaté prostory za účelem ověření, zda jsou užívány řádným způsobem a za účelem provedení protipožární, hygienické nebo jiné odborné kontroly, po předchozím ohlášení nebo potřeby,

d) pronajímatel zajistí v nebytových prostorech údržbu, pravidelné revize rozvodů plynu, plynových zařízení, rozvodů vody a elektřiny.

**V.3 Práva a povinnosti nájemce:**

- a) nájemce se zavazuje hradit včas a řádně nájemné a platby stanovené článkem VII. této smlouvy,
  - b) nájemce je oprávněn a povinen po dobu trvání této smlouvy užívat nebytové prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
  - c) povinností nájemce je počínat si v pronajatých nebytových prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo k jiné škodní události, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, provozní a hygienické právní předpisy, a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce (viz. Příloha č. 1),
  - d) nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor, za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
  - e) nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do pronájmu třetí osobě,
  - f) nájemce oznámí bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle,
  - g) nájemce uhradí náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor.
- V.4 Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením této smlouvy a za škody způsobené úmyslně nebo z nedbalosti osobami pracujícími pro nájemce nebo osobami nájemcem do nebytových prostor vpuštěnými.
- V.5 Pracovníci jsou povinni při odchodu z kanceláře tuto zamykat a neponechávat vybavení kanceláří a své osobní věci bez dozoru.
- V.6 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebytových prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
- V.7 Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl seznámen s umístěním přenosných hasicích přístrojů a únikových východů.

## **VI. DOBA NÁJMU A VÝPOVĚĚ**

- VI.1 Nájemní vztah se sjednává od 1. 2. 2021 na dobu neurčitou.
- VI.2 Výpovědní lhůta je 3 měsíční a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě vážného důvodu může být výpovědní doba zkrácena na 1 měsíc. Za vážný důvod je pokládáno nehrzení nájemného a plateb za služby ve stanoveném termínu, opakované porušování povinností vyplývajících z této smlouvy, ukončení podnikání nájemce nebo užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou.
- VI.3 Tento nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

## VII. NÁJEMNÉ

- VII.1 Nájemné za nebytové prostory sloužící k podnikání bylo dohodnuto mezi smluvními stranami ve výši XXXX,- Kč/ m<sup>2</sup> ročně, za rok činí částku 101.600,- Kč bez DPH dle platných předpisů, tj. čtvrtletně **25.400 Kč** bez DPH včetně energií.
- VII.2 Nájemce je povinen hradit jednotlivé platby nájemného čtvrtletně dopředu, na základě faktur vystavených pronajímatelem, stanovená splatnost je 14 dní od data doručení faktury. Platbu lze provést bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, vedený u UniCredit Bank Czech Republic a.s., pod variabilním symbolem, kterým je číslo vystavené faktury.
- VII.3 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
- VII.4 Za pozdní úhradu faktur může být fakturován zákonný úrok z prodlení.
- VII.5 Služby dodávky elektrické energie, zemního plynu, vody a odvádění odpadních vod na předmětu nájmu zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel dále zajišťuje služby spojené se společnými částmi budovy, zahrnující osvětlení společných prostor.
- VII.6 Služby dodávky elektrické energie, plynu a vody jsou zahrnuty v ceně nájmu.
- VII.7 V ceně služeb není zahrnut telefon, připojení k internetu, které si zajistí nájemce sám na vlastní náklady.

## VIII. PŘEDÁNÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- VIII.1 Pronajímatel má povinnost předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním po celou dobu nájmu.
- VIII.2 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu, v jakém mu byl svěřen do užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo provedeným schváleným úpravám.
- VIII.3 Nájemci bylo při předání nebytových prostor do užívání předáno 7ks klíčů od hlavního vstupu do budovy a klíče od pronajatých prostorů.
- VIII.4 Nájemce při ukončení nájemního vztahu odevzdá pronajímateli klíče umožňující vstup do budovy i klíče od pronajatých prostor. Klíče nesmí být bez souhlasu pronajímatele rozmnožovány ani kopírovány.

## IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- IX.1 Smlouva nabývá účinnosti **od 1. 2. 2020 na dobu neurčitou**.
- IX.2 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

- IX.3 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- IX.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálech, z nichž každá ze stran obdrží po 1.
- IX.5 Vztahy mezi stranami se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- IX.6 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měli a chtěli ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek kterékoliv strany.
- IX.7 Veškeré spory vzniklé z uzavřené smlouvy nebo v souvislosti s ní, které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky a v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- IX.8 Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakékoliv ustanovení by bylo neplatné, resp. mělo pozbyt platnosti, strany se dohodnou na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v předmětném ustanovení, jež je neplatné nebo pozbylo platnosti, a tyto záměry realizují formou uzavření dodatku k této smlouvě.
- IX.9 Strany shledávají obsah této smlouvy určitý a srozumitelný a uzavírají ji na základě své vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či pod nátlakem, na důkaz čeho připojují níže své podpisy.
- IX.10 Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen pronajímatel.
- IX.11 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:

Příloha č. 1: Bezpečnost a ochrana zdraví při práci. Požární ochrana.

V Uherském Hradišti dne .....

V Uherský Brodě dne.....

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Správa a údržba silnic Slovácka, s.r.o.

.....  
MAXMAX. cz, s.r.o.

**Bezpečnost a ochrana zdraví při práci. Požární ochrana.**

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně seznámen a poučen:
  - a) požárně nebezpečnými místy,
  - b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu,
  - c) s rozmístěním a použitím přenosných hasících přístrojů, s umístěním hlavního uzávěru plynu, hlavního vypínače elektrické energie a hlavního uzávěru vody pro budovu.
3. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi.
4. Nájemce je povinen, kromě povinností, které má uloženy obecně závaznými předpisy, seznamovat s požární ochranou a zásadami bezpečné práce své zaměstnance.
5. Kontrolu věcných prostředků PO zajišťuje pronajímatel.
6. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
7. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:
  - a) v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu zákoníku práce,
  - b) registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu doзору a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v prostoru tvořícím předmět nájmu ve smyslu Zákoníku práce a vládního nařízení v platném znění,
  - c) pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci nájemce v prostoru pronajímatele, přizve si pracovníka pronajímatele a společně pracovní úraz registrují,
  - d) předkládat tyto záznamy o pracovních úrazech je povinností nájemce.