

SMLOUVA

nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená dle ustanovení § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění mezi

DISTEP a.s.

Se sídlem: Ostravská 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek

Zastoupena: [redacted] předsedou představenstva

Identifikační číslo: 65138091

DIČ: CZ65138091

Zapsána ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1205

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen jako „*pronajímatel*“)

a

Bc. Adam Zubek

Bytem: Dolní Lomná 60, 739 91 Dolní Lomná

Identifikační číslo: 03923673

Není plátcem DPH

Registrace: [redacted]

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen jako „*nájemce*“)

ve smlouvě společně jen jako smluvní strany

I.

Předmět nájmu a účel užívání

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1535/19 o výměře 567 m², jehož součástí je stavba PS č. 10 - stavba technické vybavenosti č. p. 2186, ul. 17. listopadu, Frýdek-Místek, zapsaného na LV 3129 pro k. ú. Místek, vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek. V budově – stavbě technické vybavenosti pronajímá pronajímatel nájemci dle této smlouvy prostor sloužící podnikání, nacházející se v I. NP a I. PP.
2. Prostor sloužící podnikání dle této smlouvy – předmět nájmu tvoří místnosti uvedené v evidenčním listě (příloha č. 1), který je nedílnou součástí této smlouvy a jehož přílohou je půdorys I. NP a I. PP s vyznačením pronajatých místností.
3. Nájemce bude uvedený prostor užívat za účelem provozování fitness centra, které není v rozporu se stavebně technickým určením pronajímaného prostoru sloužícího podnikání a v souladu se souhlasem se změnou užívání ze dne 14. 7. 2020 Stavebního úřadu ve Frýdku-Místku č. j. MMFM 97004/2020 a ve vymezení nového účelu užívání stavby dle Kolaudačního souhlasu ze dne 11. 12. 2020 Stavebního úřadu ve Frýdku-Místku č. j. MMFM 172712/2020.
4. Změnit dohodnutý účel užívání prostoru sloužícího podnikání může nájemce jen se souhlasem pronajímatele.

II. Doba nájmu

1. Nájem prostoru sloužícího k podnikání se sjednává na dobu určitou, to je do 31. prosince 2025 s účinností od 1. ledna 2021.
2. Nájem však nevznikne, dokud uvedený prostor nebude zkolaudován dle ujednání pod bodem I.3 této smlouvy.
3. Nájem prostor bude přerušen, jestliže příslušný orgán České republiky opět zakáže provozování fitness centra. Po dobu přerušení nevzniká pronajímateli nárok na nájemné, pokud nebude dohodnuto jinak.
4. Nájemní vztah může skončit:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - b) uplynutím lhůty, na kterou je sjednána, tj. 31. 12. 2025,
 - c) písemnou výpovědí nájemce
 - ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
 - d) písemnou výpovědí pronajímatele
 - má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Za hrubé porušení smluvních povinností, pro které je možno tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět pronajímatelem, se považuje zejména: porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
6. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

III. Výše nájemného a způsob placení

1. Výše nájemného za prostor sloužící podnikání specifikovaný v evidenčním listě o výměře ██████████, který tvoří přílohu č. 1, byla dohodnuta ve výši 216.000,-- Kč ročně (slovy: dvěšestšestnácttisíc Kč). Nájem je dle § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozen od daně z přidané hodnoty.

2. Nájemné je splatné měsíčně pozadu, nejpozději do ■■■ dne měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno, ve výši ■■■ ročního nájemného, tj. částkou ■■■ ■■■ ■■■ na účet pronajímatele ■■■ ■■■ ■■■
3. I bez dohody smluvních stran je pronajímatel oprávněn upravit každoročně výši nájemného o tolik procent, o kolik procent činí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok stanovený Českým statistickým úřadem.

IV.

Služby - cena, způsob placení

1. Na dodávku tepla pro ústřední vytápění a studené vody je nájemce povinen uzavřít s pronajímatelem samostatnou smlouvu.
2. Na dodávku elektrické energie uzavře nájemce samostatnou smlouvu s dodavatelem média a umístí v předmětu nájmu elektroměr.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné, pokud nebude nájemné uhrazeno ve stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši ■■■ z dlužné částky denně; zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody,
 - užívat pronajatý prostor sloužící podnikání k dohodnutému účelu užívání,
 - zabezpečit pronajatý prostor sloužící podnikání proti vloupání,
 - pečovat o pronajatý prostor sloužící podnikání, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jinak zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - nést ze svého náklady drobných oprav až do výše ■■■ ročně, včetně odstranění závad uvedených v revizních zprávách,
 - umožnit pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatého prostoru sloužícího podnikání za účelem kontrol a revizí, oprav a údržby na zařízení, které tvoří součást stavby,
 - na své náklady v zákonem stanovených lhůtách zajistit provádění pravidelných kontrol a periodických revizí elektrických rozvodů nn tvořících součást prostoru sloužícího podnikání; originál revizních zpráv neprodleně předat pronajímateli,
 - dodržovat protipožární opatření uvedené v zákoně č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění,
 - požádat písemně pronajímatele o souhlas s instalací resp. umístěním zařízení nebo předmětů na plášť resp. střechu stavby.
2. Pronajímatel je povinen:
 - předat nájemci prostor sloužící podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání,
 - provádět na svůj náklad údržbu a opravy stavby nad ■■■ ročně a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb,
 - vybavit pronajatý prostor sloužící k podnikání hasicími přístroji,
 - provádět pravidelné kontroly a revize hromosvodů.

VI. Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor sloužící podnikání do podnájmu.
2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na pronajaté věci.
3. Nájemce si zajistí odvoz odpadků na vlastní náklady.
4. Nájemce se zavazuje k provádění úklidu a zajištění čistoty a pořádku - zejména schůdnosti chodníku v délce - šířce pronajatého prostoru sloužícího podnikání.
5. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností dle § 2232 občanského zákoníku v platném znění a tím i užití výpovědi bez výpovědní lhůty se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
6. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
7. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
8. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.

VII. Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor sloužící podnikání s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru sloužícímu podnikání za trvání nájmu prostoru sloužícího podnikání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru sloužícím podnikání změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru sloužícím podnikání nacházejí jakékoli věci, které do prostoru sloužícímu podnikání vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.

4. O předání prostoru sloužícího podnikání zpět pronajímateli sepíše smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru sloužícího podnikání, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru sloužícího podnikání, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství, a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostoru sloužícího podnikání nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních tohoto článku smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] [REDAKCE] za každé porušení takové povinnosti.

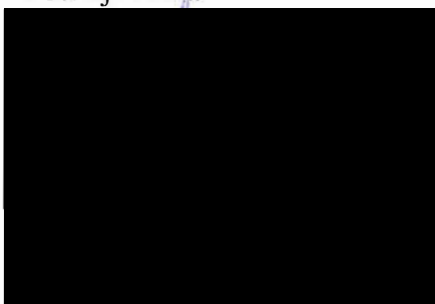
VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit, či nahradit bez zbytečného odkladu po doručení výzvy jedné ze stran druhé straně novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
6. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 citovaného zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).

8. DISTEP a.s. tímto informuje, že jako strana povinná k registraci smlouvy dle zákona o registru smluv, zpracovává a shromažďuje ve smyslu ustanovení § 5 písm. a) zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů, v platném znění a dle Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „GDPR“) osobní údaje smluvních stran za účelem realizace této smlouvy. Smluvní strany toto zpracování osobních údajů umožní a vyjadřují s tímto zpracováním výslovný souhlas. Poskytnuté osobní údaje budou využity výhradně pro účely realizace této smlouvy a zákona o registru smluv v souladu s platnou legislativou.
9. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Ve Frýdku-Místku dne: 16 -12- 2020

Pronajímatele:



Nájemce:

