

SMLOUVA

o 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

IČO: 65138091

DIČ: CZ65138091

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

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

AdWraps s.r.o.

Se sídlem: Mánesova 3318, 738 01 Frýdek-Místek

Zastoupena: [redacted] jednatelem

IČO: 09818545

DIČ: CZ 098185454

Zapsána ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 84434

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. 962/28 o výměře 291 m², jehož součástí je stavba PS č. 45 - stavba technické vybavenosti čp. 3318, ul. Mánesova, Frýdek-Místek, zapsaného na LV 2751 pro k. ú. Frýdek, 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. nadzemním podlaží.
2. Prostor sloužící podnikání dle této smlouvy – předmět nájmu tvoří místnosti uvedené v evidenčním listě (příloha č. 2), který je nedílnou součástí této smlouvy a jehož přílohou je půdorys I. NP s vyznačením pronajatých místností.
3. Nájemce nebude užívat uvedený prostor v rozporu se stavebně technickým určením pronajímaného prostoru sloužícího podnikání a v souladu se souhlasem se změnou užívání ze dne 20. 6. 2019 a ve vymezení nového účelu užívání stavby. Smluvní strany podpisem této smlouvy berou na vědomí, že probíhá stavební a kolaudační řízení, jehož účelem je změna stavebně technického určení prostorů pronajímaných na základě této smlouvy. Po právní moci kolaudačního souhlasu bude změněno i stavebně technické určení dle této smlouvy.
4. Změnit dohodnutý účel užívání prostoru sloužícího podnikání může nájemce jen se souhlasem pronajímatele.

II. Doba nájmu

1. Nájem prostoru sloužícího podnikání se sjednává ode dne podpisu této smlouvy na dobu určitou, a to od 1. 2. 2021 do 30. 9. 2026.
2. Nájemní vztah může skončit:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - b) uplynutím lhůty, na kterou je sjednána, tj. 30. 9. 2026,
 - 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, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
3. 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.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. 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 205,96 m², který tvoří přílohu č. 2, byla dohodnuta ve výši 99.072,-- Kč ročně (slovy: devadesátdevět tisíc sedm set dvacet dva Kč). Po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, tj. ke dni změny stavebně technického určení předmětu nájmu, se smluvní strany dohodly na změně výše nájemného, a to na částku 192.000,-- Kč ročně (slovy: jedno sto devadesát dvacet tisíc Kč).
2. Nájemné vč. DPH je splatné měsíčně pozadu ve výši 1/12 ročního nájemného, na účet pronajímatele u [REDAKCE], na základě splátkového kalendáře, který je uveden v příloze č. 1. Den uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) pro účely zákona o dani z přidané hodnoty je 1. den měsíce, za který je nájemné účtováno a splatnost je nejpozději do 5. dne 1. měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno. Splátkový kalendář bude každoročně pro daný rok vystaven.
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.

Na základě takto stanovené výše nájemného bude upraven splátkový kalendář včetně výše DPH, stanovené zákonem.

IV.

Služby - cena, způsob placení

1. Na dodávku tepla pro ústřední vytápění, teplé vody 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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, zejména vybavit pronajatý prostor sloužící podnikání hasicími přístroji a tyto ve stanovených lhůtách kontrolovat,
 - 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 [REDACTED] a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb,
 - 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. Změny provedené se souhlasem pronajímatele, kterými dojde ke zhodnocení předmětu nájmu, je oprávněn odepisovat pronajímatel, pokud nebude dohodnuto jinak.
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 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 se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
8. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
9. 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.

VI.I.

Umístění sídla nájemce

1. Nájemce je oprávněn požádat pronajímatele, aby vyjádřil souhlas s umístěním sídla nájemce v pronajímaných prostorách dle této smlouvy, a to pro účely zápisu ve veřejných rejstřících.
2. V případě, že pronajímatel bude s umístěním sídla nájemce souhlasit, vydá nájemci písemný souhlas pro účely zápisu změny sídla v obchodním nebo jiném veřejném rejstříku. Souhlas s umístěním sídla bude vydán pronajímatelem nejpozději do sedmi dnů od doručení písemné žádosti nájemcem, ve které uvede veškeré dosavadní údaje nájemce.
3. Pokud dojde k ukončení této nájemní smlouvy a nájemce bude mít evidováno sídlo v prostorách pronajímaných dle této smlouvy, je nájemce povinen neprodleně, nejpozději však do [REDACTED] ode dne ukončení platnosti této smlouvy, změnit sídlo zápisem ve veřejných rejstřících.
4. Smluvní strany sjednávají nad rámec výše uvedených smluvních pokut zajištění splnění povinnosti změny sídla po skončení platnosti této nájemní smlouvy smluvní pokutou ve výši [REDACTED] a to za každý měsíc prodlení se splněním povinnosti změny sídla nájemcem. Tato smluvní pokuta je splatná do [REDACTED] ode dne jejího vyúčtování pronajímatelem.
5. Smluvní strany sjednávají, že povinnost změny sídla nájemce a tomu odpovídající povinnost úhrady smluvní pokuty je platná i po skončení platnosti a účinnosti této smlouvy.
6. Právo na náhradu škody a nákladů spojených s vymáháním pohledávek vzniklých pronajímateli není dotčeno i po skončení platnosti a účinnosti této smlouvy.

7. V případě, že pronajímatel bude souhlasit s udělením práva podnájmu nájemci a podnájemce požádá rovněž o umístění svého sídla v pronajímaných prostorách, stejně jako nájemce, zavazuje se nájemce ve smluvním vztahu s podnájemcem zajistit, aby smlouva o podnájmu obsahovala ustanovení článku VI.I. této smlouvy modifikovaná o názvosloví smluvních stran, a to pod pokutou [REDACTED]. Nájemce je povinen smlouvu mezi nájemcem a podnájemcem s výše uvedeným textem předložit ke kontrole do 5 dnů ode dne jejího podpisu pronajímateli.

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 nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru sloužícího podnikání.
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 sepiší 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. Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem, na třetí osobu elektroměr. Za splnění této povinnosti ručí osobně vedle nájemce také osoba, příp. osoby podepisující za nájemce tuto smlouvu, na něž se z tohoto důvodu vztahuje rovněž ustanovení odst. 6 tohoto článku smlouvy.
6. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních tohoto článku smluvní pokutu ve výši [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] 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: - 1 -02- 2021

Nájemce:

[REDACTED]

Pronajímatel:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Příloha č. 1

Splátkový kalendář č. 16/2021

Pronajímatel:

DISTEP a.s.,
Ostravská 961, Místek, Frýdek-Místek
IČO: 65138091
DIČ: CZ65138091

Nájemce:

Ad Wraps s.r.o.
Mánesova 3318, Frýdek, Frýdek-Místek
IČO: 09818545
DIČ: CZ09818545

Předpis nájmu:

DUZP	splatnost do	sazba DPH	základ daně (Kč)	DPH (Kč)	celkem Kč
1. 1.	5. 2.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 2.	5. 3.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 3.	5. 4.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 4.	5. 5.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 5.	5. 6.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 6.	5. 7.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 7.	5. 8.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 8.	5. 9.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 9.	5. 10.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 10.	5. 11.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 11.	5. 12.	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76
1. 12.	5. 1.21	21 %	8 256,--	1 733,76	9 989,76

Variabilní symbol = číslo dokladu pro kontrolní hlášení: XXXXXXXXXX

Datum vystavení: - 1 -02- 2021

EVIDENČNÍ LIST prostoru sloužícího podnikání

Uživatel: AdWraps s.r.o.
Dům: PS č. 45, čp. 3318
Ulice: Mánesova, Frýdek-Místek

Poř.č.	druh místnosti	m ²
I. NP		0
1.01	zádveří	2,75
1.02	úklid	0,93
1.03	šatna pro max. 5 zaměstnanců (muži)	5,23
1.04	předsíň WC s umývadlem	2,50
1.05	WC	1,67
1.06	sprcha	1,67
1.07	kancelář	12,78
1.08a	provozovní prostor	73,26
1.08b	provozovní prostor	105,17
	Celkem	205,96

Roční nájem bez DPH za prostor sloužící podnikání činí
(slovy: devadesátdevěttisícšedesátdvě Kč)

99.072,-- Kč

Měsíční nájemné bez DPH za prostor sloužící podnikání činí
(slovy: osmtisícdvěstěpadesátšest Kč)

8.256,-- Kč

Ve Frýdku-Místku dne: - 1 -02- 2021

Nájemce:

Pronajímatel: