NÁJEMNÍ SMLOUVA

evidovaná na straně nájemce pod č. 289/2021

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů *(dále jen „občanský zákoník")*, uzavírají následující smluvní strany:

AUTOIDEAL DUCHCOV, s. r. o, za kterou jedná [redacted], jednatel společnosti, tel. [redacted], Osecká 416/10, 419 01 Duchcov, IČ: 25047302, DIČ: CZ25047302, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 14923 *(dále jen „pronajímatel")*

- na straně jedné -

a

Dopravní společnost Ústeckého kraje, p.o., Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 06231292, DIČ: CZ06231292, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spis. značka PR, vložka 1129, za kterou jedná p. [redacted], ředitel organizace.
Kontaktní e-mail na finanční účtárnu: [redacted], bankovní účet: [redacted] vedený u [redacted]
(dále jen „nájemce")

- na straně druhé -

(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany", jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana")

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovitosti - domu na adrese: Osecká 416/10, Duchcov *(dále jen „dům")*.

2. V přízemí domu se nachází prostor o velikosti 3,3m x 2,6m *(dále jen „prostor")*.

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se

platit pronajímateli za užívání prostoru pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním prostoru ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.

2. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu, zejména toaletu, která se nachází v mezipodlaží. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

III.
Doba nájmu

1. Nájem prostoru vzniká dnem **1. prosince 2021** a je uzavírán na dobu určitou do **31. ledna 2025**.

IV.
Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostoru je provozování podnikatelské činnosti, konkrétně provozování informační kanceláře a předprodeje jízdenek.

2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu.

V.
Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce **4.000,- Kč bez DPH** (slovy: čtyřitisíce korun českých) měsíčně.

2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 3 tohoto článku smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru v zálohové výši**: záloha na teplo 600,- Kč, záloha na vodu 200,- Kč, záloha na elektřinu 700,- Kč, záloha za internetové připojení 500,- Kč. Celkem: 2.000,- Kč** (slovy: **dvatisíce** korun českých) měsíčně.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změní cena služeb nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb ze strany nájemce. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.

4. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu do prostoru dodávky tepla, osvětlení, elektřiny, úklid společných částí domu, odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

5. Nájemné je splatné předem vždy nejpozději do každého 10. dne běžného měsíce. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, účet č.: [redacted], vedený u [redacted], pod variabilním symbolem platby: **číslo faktury**. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.

6. Nájemce se zavazuje k úhradě služeb ve výši dle odst. 2 tohoto článku smlouvy ve formě měsíčních záloh, ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako je povinen k úhradě nájemného.

7. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru nebo úhradou nedoplatku na službách povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve smluvené výši 0,5 promile denně z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení.

8. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného dle tohoto bodu je možné nejdříve od roku 2022.

9. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody nájemce a pronajímatele.

VI.
Předání prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci prostor **1. prosince 2021**, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.

2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.

3. O předání a převzetí prostoru sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav prostoru, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.

VII.
Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat a v pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.

3. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku **1000,- Kč** (výše částky je bez DPH). Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené třetími osobami

[redacted]

v souvislosti s jeho činností (např. poškození vstupních dveří a výloh vloupáním do pronajatých prostor). Nájemce má pro tento případ sjednáno příslušné pojištění.

4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět jakékoli změny prostoru, stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.

5. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat po pronajímateli vyrovnání, pouze pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele.

6. Nájemce je povinen užívat prostor řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla vlastníku domu škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22 – 6 h.

7. Nájemce zajistí na vlastní náklady prostor z hlediska požární bezpečnosti.

8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru a domu.

9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.

10. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod. ve společných prostorách či na fasádě domu může nájemce provést pouze, pokud pronajímatel odsouhlasí i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.

VIII.
Podnájem

1. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jen jeho část.

IX.
Pojištění

1. Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění nemovitosti. Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za

způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

X.
Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.

3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, způsobem a z důvodů stanovených občanským zákoníkem.

4. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. V případě výpovědi podle tohoto odstavce je výpovědní doba 12 měsíců.

5. Nájem prostoru zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě nebo občanském zákoníku.

XI.
Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor 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 za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději do 10 dní po skončení nájmu, nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru 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 písemně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.

2. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.

3. O předání prostoru zpět pronajímateli sepíší 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, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, 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 nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu

XII.
Další ujednání

1. Strany sjednávají, že práva pronajímatele vymáhat jakékoli pohledávky vůči nájemci vyplývající z této smlouvy se promlčují uplynutím pětileté promlčecí lhůty.

[redacted]

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel i nájemce má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.

6. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce i pronajímatel není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli, resp. nájemci.

XIII.
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 občanského zákoníku.

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. 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, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.

5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V Lišti n. L. dne 22. 11. 2021

[redacted]

V Duchcově dne 18. 11. 2021

[redacted]