

SMLOUVA O NÁJMU prostor sloužících podnikání č. F3/2023

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

I. SMLUVNÍ STRANY

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

Sídlo: Pivovarská 514, 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: XXXXX
Číslo účtu: XXXXX
Zástupce při jednání ve věcech:
a) smluvních: XXXXX
b) technických: XXXXX
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

ALKOM, s.r.o.

Sídlo: Kostelany nad Moravou 53, 686 01 Kostelany nad Moravou
Zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 14414
IČ: 60698152
Bankovní spojení: XXXXX
Číslo účtu: XXXXX
Zástupce při jednání: XXXXX
Kontakt: XXXXX
(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 prostor sloužících k podnikání.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

III.1 SÚS Slovácka, s.r.o. jako pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti na adrese Pivovarská č. p. 514, v k. ú. Jarošov u Uherského Hradiště, tedy vlastníkem budovy umístěné na pozemku parcela číslo 1190/18 o výměře 1087 m² (dále také jen „budova“). Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště na LV č. 1295.

Pronajímatel je bez jakéhokoliv omezení oprávněn s tímto volně nakládat – mj. způsobem dle této smlouvy.

III.2 Pronajímatel za úplatu přenechává nájemci do užívání nebytové prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí na nádvoří na výše uvedené adrese, dále jen „předmět nájmu“.

III.3 Celková výměra předmětu nájmu činí **XXX m²**.

III.4 Nájemné za předmět nájmu je sjednává mezi smluvními stranami dohodou a činí ročně:

předmět nájmu	plocha [m ²]	cena za m ² [Kč]	cena celkem ročně [Kč]	cena celkem měsíčně [Kč]
kanceláře	XX	XXX Kč	XXX Kč	XXX Kč
kuchyňka	XX	XXX Kč	XXX Kč	XXX Kč
chodba	XX	XXX Kč	XXX Kč	XXX Kč
sociální prostory	XX	XXX Kč	XXX Kč	XXX Kč
parkovací místa	XX	XXX Kč	XXX Kč	XXX Kč
hala	XX	XXX Kč	XXX Kč	XXX Kč
sklady	XX	XXX Kč	XXX Kč	XXX Kč
CELKEM	XXX		229 016,00 Kč	19 084,67 Kč

III.5 Měsíčně činí výše nájemného **19.084,67 Kč bez DPH**. Výše nájemného je smluvními stranami pevně a závazně sjednána a bez vzájemné dohody smluvních stran v písemné formě nemůže být měněna mimo ustanovení článku III. Předmět nájmu odst. III. 6 v souvislosti navýšením o inflaci.

III.6 Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. únoru příslušného roku (počínaje 1. únorem 2024) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

IV. ÚČEL NÁJMU

IV.1 Předmět nájmu je nájemci pronajímán především za účelem výkonu jeho podnikatelské činnosti vymezené v živnostenském rejstříku. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání výhradně pro tento účel a způsobem dle této smlouvy.

IV.2 Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s tímto druhem podnikání nese v plném rozsahu nájemce.

V. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

V.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu (specifikovaný v čl. III.4 této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné a platby za služby dle této smlouvy.

V.2 Práva a povinnosti pronajímatele:

- pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- pronajímatel zabezpečí nájemci nerušené užívání předmět nájmu ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení,

- c) pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba, má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je užíván řádným způsobem a za účelem provedení protipožární, hygienické nebo jiné odborné kontroly, po předchozím ohlášení nebo potřeby,
- d) po dobu trvání nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s provozem:
 - dodávka elektrické energie,
 - dodávka vody a odvod splaškových, odpadních i srážkových vod.

V.3 Práva a povinnosti nájemce:

- a) nájemce se zavazuje hradit včas a řádně nájemné dle článku VII. 1 a platby stanovené článkem VII. 6 této smlouvy,
 - b) nájemce si zajistí a na své náklady uhradí veškeré pravidelné elektro revize včetně revize tlakových nádob,
 - c) nájemce je oprávněn a povinen po dobu trvání této smlouvy užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
 - d) povinností nájemce je počínat si v předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo k jiné škodní události, dodržovat bezpečnostní, provozní a hygienické právní předpisy (viz. Příloha č. 1). Předmět nájmu je pojištěn pro případ škody na majetku způsobený živelnou nebo jinou katastrofou.
 - e) nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
 - f) nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do pronájmu třetí osobě,
 - g) nájemce není oprávněn provádět na pronajatých prostorách změny bez souhlasu pronajímatele,
 - h) nájemce uhradí náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu (zejména vymalování, obnovovací nátěry, výměna kohoutků, splachovačů, sprch, zemetání a umývání podlah, hygienická údržba, drobné opravy bezpečnostních a provozních prvků, kotlů, čili obecně opravy (částečné výměny) všude tam, kde se nejedná o výměnu celého funkčního prvku, ve finančním nákladu bez DPH do 30.000,- Kč u jedné opravy,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
- V.4 Nájemce odpovídá a hradí 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 Parkování vozidel nájemce je povoleno na 2 parkovacích místech u předmětu nájmu. Parkování na ostatních plochách v areálu pronajímatele je výslovně zakázáno.
- V.6 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebytových prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele a jsou na náklady nájemce.
- V.7 Nájemce si na své vlastní náklady zajistí ukotvení autozvedáku prostřednictvím 10 vrutů do podlahy o průměru 2cm, ve kterých budou na chemických kotvách upevněny závitové

tyče. Při ukončení nájmu budou tyto tyče odřezány a podlaha uvedena do původního stavu.

- V.8 Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl seznámen s umístěním přenosných hasicích přístrojů.
- V.9 Nájemce je povinen vrátit po skončení nájmu předmět nájmu a věci ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. Případné znehodnocení nebo poškození bude pronajímateli uhrazeno.
- V.10 Nájemce je povinen hlásit stavy elektrické energie vždy k poslednímu dni v měsíci na adresu sus@susuh.cz.

VI. DOBA NÁJMU A VÝPOVĚĚ

- VI.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou od 1. 4. 2023.
- VI.2 Tento nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
- VI.3 Výpovědní lhůta je 2 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 nehrazení 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.

VII. NÁJEMNÉ

- VII.1 Nájemné za předmět nájmu (specifikované v čl. III této smlouvy) bylo dohodnuto ve výši **229.016,- Kč bez DPH za rok; tj. 19.084,67 Kč bez DPH měsíčně**.
- VII.2 Nájemce je povinen hradit jednotlivé platby nájemného měsíčně dopředu, na základě faktur vystavených pronajímatelem, stanovená splatnost je 14 dní od data doručení faktury. Platbu lze provést bezhotovostním převodem na účet pronajímatele 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 pronajímatelem nárokováno a fakturováno penále (smluvně sjednané úroky z prodlení) ve výši 0,5 % z hodnoty faktury za každý den prodlení.
- VII.5 Služby dodávky elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod na předmětu nájmu zajišťuje pronajímatel.
- VII.6 V nebytových prostorách budou samostatná odečtová měřidla spotřeby elektrické energie a vody.

Služby dodávky elektrické energie budou přefakturovány dle skutečnosti měsíčně zpětně na základě faktury od dodavatele.

Služby dodávky vody a odvádění odpadních vod budou přefakturovány dle skutečnosti dvakrát ročně vždy ke dni 30. 6. a k 31. 12. Splatnost faktur je 14 dní od vystavení faktury.

VII.7 V ceně služeb není zahrnut úklid, 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 dle této smlouvy.
- VIII.2 Nájemci byly při předání nebytových prostor do užívání předány 2ks klíčů od pronajatých prostor. Jeden klíč od pronajatých nebytových prostor bude uložen u mistra dopravy a mechanizace v zapečetěné obálce pro případ mimořádné situace. Klíče nesmí být bez souhlasu pronajímatele rozmnožovány ani kopírovány.
- VIII.3 Při předání předmětu nájmu budou nájemci předány 2 dálkové ovladače na otevírání brány za cenu XXX,- Kč bez DPH/ kus. V případě jeho vrácení po ukončení nájmu ho pronajímatel odkoupí nepoškozený zpět.
- VIII.4 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 a odevzdat pronajímateli všechny klíče a ovladače.
- VIII.5 Vybavení nebytových prostor je uvedeno na předávacím protokolu, který je součástí této smlouvy.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- IX.1 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- IX.2 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.3 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálech, z nichž každá ze stran obdrží po 1 paré.
- IX.4 Vztahy mezi stranami se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- IX.5 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Bezpečnost a ochrana zdraví při práci. Požární ochrana.
Příloha č. 2: Předávací protokol.

V Jarošově dne

Pronajímatel:

V Jarošově dne

Nájemce:

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

ALKOM, 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 hasicích 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.