

SMLOUVA

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

DISTEP a.s.

zastoupen: [redacted] předsedou představenstva
se sídlem: Ostravská 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 651 38 091
DIČ: CZ65138091
bankovní spojení: [redacted]
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1205
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Michael Vykoukal

se sídlem: Na drahách 196, 739 25, Sviadnov
IČO: 092 15 476
bankovní spojení: [redacted]
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
(dále jen „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 [redacted], 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 služičího podnikání, nacházející se v I. PP.
2. Prostor služičího 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. 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 služičího 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 služičího podnikání může Nájemce jen se souhlasem Pronajímatele.

II.

Doba nájmu

1. Nájem prostoru služičího k podnikání se sjednává na dobu určitou, to je do 31. prosince 2025 s účinností od 01.04.2023.
2. Nájem prostor bude přerušeno, jestliže příslušný orgán České republiky zakáže provozování fitness centra. Po dobu přerušování nevzniká Pronajímateli nárok na nájemné, pokud nebude dohodnuto jinak.

3. 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 služební 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 služební 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 služebního podnikání.
4. 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.
5. 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 služební podnikání specifikovaný v evidenčním listě o výměře [REDAKCE], který tvoří přílohu č. 1, byla dohodnuta ve výši **29.124,-- Kč** ročně (slovy: dvacet devět tisíc jedno sto dvacet čtyři korun českých). 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 [REDAKCE] následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. částkou **2.427,-- Kč** (slovy: dva tisíce čtyři sta dvacet sedm korun českých). Nájemce zasílá platbu na účet Pronajímatele u [REDAKCE]
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 [REDAKCE] z dlužné částky denně; zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody,

- užívat pronajatý prostor služební podnikání k dohodnutému účelu užívání,
 - zabezpečit pronajatý prostor služební podnikání proti vloupání,
 - pečovat o pronajatý prostor služební 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 [REDAKCE], včetně odstranění závad uvedených v revizních zprávách,
 - umožnit pracovníkům Pronajímatele přístup do pronajatého prostoru služebního 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 služebního 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 služební podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání,
 - provádět na svůj náklad údržbu a opravy stavby nad [REDAKCE] a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb,
 - vybavit pronajatý prostor služební podnikání hasicími přístroji,
 - provádět pravidelné kontroly a revize hromosvodů.

VI.

Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele přenechat prostor služební 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 služebního 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 okolností 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 obnovy 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 služební 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 služebního

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.

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. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností Nájemce ujednaných v ustanoveních tohoto článku smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každé porušení takové povinnosti.

VIII.

Závěrečná ustanovení

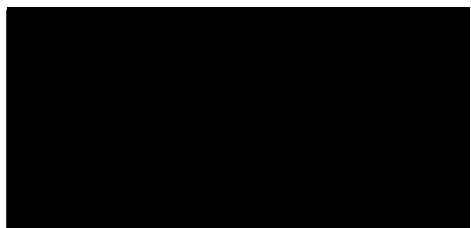
1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou 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.

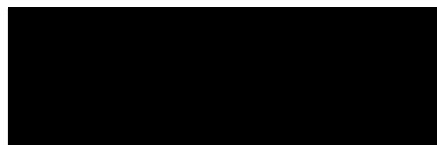
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (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: 29 -03- 2023

Ve Frýdku-Místku dne: 29 -03- 2023



Pronajímatel:



Nájemce:

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené mezi DISTEP a.s. a Michaelem Vykoukalem ze dne [REDACTED].

EVIDENČNÍ LIST

prostoru sloužícího podnikání

Uživatel: **Michael Vykoukal**
 Dům: [REDACTED]
 Ulice: [REDACTED]

Poř. č.	druh místnosti	m ²
I. PP		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]

Roční nájem za prostor sloužící podnikání činí **29.124,-- Kč**
 (slovy: dvacet devět tisíc jedno sto dvacet čtyři korun českých)

Měsíční nájemné za prostor sloužící podnikání činí **2.427,-- Kč**
 (slovy: dva tisíce čtyři sta dvacet sedm korun českých)

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není povinen uzavřít s Pronajímatelem samostatnou smlouvu na dodávku tepla pro ústřední vytápění a studené vody.

Taktéž Nájemce nemá povinnost uzavřít samostatnou smlouvu s dodavatelem na dodávku elektrické energie.

Ve Frýdku-Místku dne: 29.03.2023

[REDACTED]

Pronajímatel:

[REDACTED]

Nájemce: