

Smlouva

o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

1. **Podniky města Šumperka a.s.**, IČ 65138163, se sídlem Slovanská 255/21, 787 01 Šumperk, zastoupená předsedou správní rady Mgr. Petrem Hasalou

(dále jen jako „pronajímatel“)

2. **TRENDEX NOVA a.s.**, IČ 25832905, se sídlem Praha 5 – Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 150 00, zastoupená předsedou představenstva Ing. Petrem Novákem

(dále jen jako „nájemce“)

Článek 1

Pronajímatel je vlastníkem pozemku par. č. st. 533 v katastrálním území Dolní Temenice, obec Šumperk, zapsaného na LV č. 488 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk, jehož součástí je budova bez č.p., označována také jako „uhelna K3 Anglická“.

Článek 2

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory, a to sedm místností o celkové podlahové ploše 550 m². Umístění pronajatých prostor v budově odpovídá dosavadnímu užívání nájemcem před uzavřením této smlouvy a je zakresleno v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Jedná se o dvě oddělené části, jedna sloužící jako prodejna se skladem, druhá jako kanceláře a zázemí pro prodejnu. Každá z oddělených částí má samostatný vstup.

Účelem nájmu je provozování prodejny průmyslového zboží.

Článek 3

Nájemné se sjednává s ohledem na výměru podlahové plochy 550 m² na částku 18.000,- Kč měsíčně bez DPH na období od 1.2.2024 do 31.1.2025 a na částku 25.000,- Kč měsíčně na období od 1.2.2025 do 31.1.2026. Pronajímatel je oprávněn společně s nájemným požadovat úhradu DPH v zákonné výši.

Nájemné je splatné vždy do 5. dne v kalendářním měsíci, za který nájemné náleží, na bankovní účet pronajímatele č. 1905742329/0800, variabilní symbol 116. Daňový doklad formou tzv. splátkového kalendáře je přílohou č. 2 této smlouvy.

Pro případ prodlení nájemce s platbou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje tuto smluvní pokutu na základě výzvy pronajímatele uhradit. Povinnost uhradit smluvní pokutu nemá vliv na povinnost nájemce uhradit případnou škodu v plné výši.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit sjednané nájemné o průměrnou roční míru inflace, vyhlášenou Český statistickým úřadem. Je oprávněn tak učinit písemným oznámením nájemci, přičemž zvýšení nájemného je účinné od měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo písemné oznámení doručeno nájemci. Zvýšení může být realizováno o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok i za předcházející kalendářní roky, za které pronajímatel nevyužil právo zvýšení nájemného.

Článek 4

Pronajímatel nezajišťuje nájemci žádné služby spojené s užíváním pronajatých prostor.

Nájemce je povinen řádně nakládat s domovním a živnostenským odpadem v souladu s platnými předpisy o odpadech a o životním prostředí (ukládání do vhodných nádob, odvoz, skladování ap.). Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat nádoby určené pro odpad z bytů ani odpadkových košů na veřejných prostranstvích.

Článek 5

Nájemce je povinen provádět na své náklady veškerou údržbu a drobné opravy výlučně užívaných nebytových prostor a hradit náklady s tím spojené, přičemž rozsah těchto povinností sjednávají smluvní strany shodně jako v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že limit dle § 5 tohoto nařízení vlády se stanoví částkou 50.000,- Kč a § 6 tohoto nařízení vlády se nepoužije.

Ostatní opravy či technické zhodnocení předmětu nájmu provádí pronajímatel na své náklady. Případná výjimka z této zásady je možná na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Nájemce se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení oprav ze strany pronajímatele, resp. třetích osob zajištěných pronajímatelem. Nájemce je povinen respektovat případné omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nezbytném pro provedení oprav, a to bez vlivu na výši nájemného.

Nájemce odpovídá za splnění všech právních předpisů, zejména v oblasti bezpečnosti a požárního zabezpečení, případně dalších předpisů souvisejících s provozovanou činností a užíváním pronajatých prostor, v pronajatých nebytových prostorách a v jejich bezprostředním okolí, zejména:

- a) zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která nejsou součástí stavby nebo nejsou s ní pevně spojena, včetně odstranění závad,
- b) zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize ostatních technických zařízení, která používá ke své činnosti, včetně odstranění závad,
- c) zajistit vybavení pronajatých prostor sloužících podnikání dostatečným množstvím vhodných hasicích zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn.

Nájemce je povinen nahradit pronajímateli škodu, která pronajímateli vznikne na pronajatých nebytových prostorách v souvislosti s činností nájemce.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost přístup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly technických zařízení či za účelem kontroly způsobu užívání pronajatých prostor.

V případě potřeby je pronajímatel oprávněn vyhotovit provozní řád budovy, upravující podrobnosti jejího provozu. Provozní řád nesmí být v rozporu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje provozní řád dodržovat.

Nájemce je oprávněn umístit na budovu reklamu (označení své firmy) v rozsahu, v jakém existovalo toto označení již dlouhodobě před uzavřením této smlouvy a udržovat ji ve stavu odpovídajícím základním zásadám čitelnosti a estetiky. Stav tohoto označení je ke dni podpisu této smlouvy fotograficky zadokumentován. Změny či rozšíření tohoto označení jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy pronajatých nebytových prostor výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce nemá právo na úhradu svých investic do pronajatých prostor, ani právo na úhradu toho, oč se jím provedenými úpravami zhodnotily pronajaté nebytové prostory nebo budova samotná, ledaže se smluvní strany písemně dohodly na této úhradě a na její výši nebo na způsobu výpočtu.

Článek 6

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 2. 2024 do 31.1.2026.

Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 2230 zák. č. 89/2012 Sb, v platném znění, tedy vylučují prolongaci doby nájmu.

Nájem dle této smlouvy rovněž skončí písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné smluvní strany, a to jen z důvodů dále uvedených.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou 30 dní v těchto případech:

- a) V případě prodlení s hrazením nájemného nebo služeb dle této smlouvy v rozsahu delším než do konce příslušného kalendářního měsíce, za který platba náleží.
- b) V případě poškození předmětu nájmu nájemcem, jeho zaměstnanci nebo jinými osobami, které jej navštěvují.

- c) V případě porušení povinnosti nepřenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
- d) V případě závažného porušení povinností nájemce dle této smlouvy nebo dle právních předpisů.

Výpověď v předchozích případech b), c) a d) je pronajímatel oprávněn podat pouze tehdy, pokud nájemce písemně upozornil na příslušný nedostatek, poskytl mu dodatečnou lhůtu k nápravě v délce alespoň 14 dní a nájemce přesto příslušný nedostatek neodstranil.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou 30 dní v případě, že mu bude dlouhodobě (nejméně po dobu 30 dní) zcela znemožněno užívání předmětu nájmu z důvodů na straně pronajímatele.

Odmítnutí převzetí výpovědi či její nevyzvednutí u provozovatele poštovních služeb se považuje za její doručení.

Výpovědní lhůta určená v měsících běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta určená v dnech běží od prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu i dnem odmítnutí převzetí výpovědi nebo dnem uplynutí úložní lhůty u pošty.

Dnem podpisu této smlouvy smluvní strany ruší veškerá dosavadní vzájemná ujednání, týkající se předmětu nájmu.

Článek 7

Nájemce je oprávněn dát pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel tímto uděluje souhlas s podnájmem společnosti UNIPRO plus s.r.o., Litovelská 1340/2c, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, IČO: 27854337.

V případě skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu ve stavu, v jakém byly v době uzavření této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Nedojde-li ze strany nájemce k vyklizení nebytových prostor ke dni ukončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn znemožnit nájemci další užívání předmětných nebytových prostor a vyzvat nájemce k vyklizení předmětných nebytových prostor do 14 dnů od doručení písemné výzvy k vyklizení. Nedojde-li k vyklizení nebytových prostor ani v této náhradní lhůtě, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětných nebytových prostor a provést jejich vyklizení a likvidaci věcí zde umístěných způsobem dle vlastního uvážení a náklady s tím spojené je nájemce povinen pronajímateli zaplatit, tím není dotčeno ustanovení o náhradě škody.

Článek 8

Nájemce je povinen v případě porušení svých povinností stanovených touto smlouvou zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každé jednotlivé

porušení povinnosti, v případě porušení povinnosti vyklidit a předat pronajímateli předmět nájmu řádně a včas pak 3.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno ustanovení zákona o náhradě škody.

Článek 9

Tuto smlouvu lze měnit pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, dále prohlašují, že byla sepsána podle jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ust. § 504 občanského zákoníku, případně důvěrné informace a souhlasí s jejím zveřejněním v plném rozsahu 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), případně i s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách. Zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní pronajímatel.

Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Nabytím účinnosti této smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje dříve mezi účastníky uzavřená smlouva.

Na straně pronajímatele byla tato smlouva uzavřena v souladu s usnesením správní rady ze dne 26.1.2024 č. 71/24.

Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Přílohy: Příloha č. 1 – orientační plán předmětu nájmu
Příloha č. 2 – splátkový kalendář (daňový doklad)
Příloha č. 3 – fotografie označení firmy

V Šumperku dne 26.1.2024

Mgr. Petr Hasala
předseda správní rady
za Podniky města Šumperka a.s.

Ing. Petr Novák
předseda představenstva
za TRENDEX NOVA a.s.

DAŇOVÝ DOKLAD č.135/2024-b

Pronajímatel: Podniky města Šumperka a.s., Slovanská 21, 787 01 Šumperk
IČO: 65138163
DIČ: CZ65138163
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Šumperk
č.ú.: 1905742329/0800

Nájemce: TRENDX NOVA a.s., nám. 14.října 1307/2, Praha 5, 15000
IČO: 25832905
DIČ: CZ25832905

Předmět nájmu: nájem nebytových prostor o celkové podlahové ploše 550 m² označených orientačně jako uhelna K3 Anglická v Šumperku dle smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 26.01.2024

Splátky – splátkový kalendář, rozpis splátek:

Nájem za měsíc	Splatnost a datum uskutečnění zdanitelného plnění	Variabilní Symbol	Základ daně (Kč)	DPH 21 % (Kč)	CELKEM (Kč)
II-2024	05.02.2024	116	18.000,00	3.780,00	21.780,00
III-2024	05.03.2024	116	18.000,00	3.780,00	21.780,00
IV-2024	05.04.2024	116	18.000,00	3.780,00	21.780,00
V-2024	05.05.2024	116	18.000,00	3.780,00	21.780,00
VI-2024	05.06.2024	116	18.000,00	3.780,00	21.780,00

V Šumperku dne 26.01.2024

Podniky města Šumperka a.s.

TRENDX NOVA a.s.