

NÁJEMNÍ SMLOUVA

kteřou podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), uzavřely tyto smluvní strany:

REGIO UB s.r.o.

sídlo: Masarykovo náměstí 105, 688 01 Uherský Brod

IČ: 25512960

DIČ: CZ25512960

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

č. účtu: 230904072/0300

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 29327

zastoupena Ing. Antonínem Mikulcem, jednatelem

email: regioub.mikulc@ub.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

TSUB, příspěvková organizace

sídlo: Větrná 2037, 688 01 Uherský Brod

korespondence: Nerudova 193, 688 01 Uherský Brod

IČ: 05583926

DIČ: není

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. účtu: 115-3791160257/0100

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 2003

zastoupena Bc. Petrem Podolanem, zástupcem ředitele

email: petr.podolan@tsub.cz

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parcela č. st. 2765, jehož součástí je stavba technického vybavení č.p. 2469 v obci a k.ú. Uherský Brod, a to včetně všech jejích součástí a příslušenství.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory stavby o výměře 63,30 m² za účelem jejich využití pro potřeby zázemí nájemce.
3. Přesný rozsah vybavení a stav prostoru, jakož i výměry jeho podlahových ploch, včetně určení výše nájemného a záloh nákladů na plnění spojená s užíváním prostoru nebo s ním související služby (dále jen „služby“), jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat k užívání prostory výše uvedené stavby ke smlouvenému účelu užívání.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.02.2024.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, i bez udání důvodů, ve výpovědní lhůtě tři měsíce, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby dle § 2228 občanského zákoníku. Za zvlášť závažné porušení smlouvy se považuje neplacení nájemného a záloh cen služeb, poškození majetku pronajímatele, provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě.
4. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.
5. Nájemce je povinen odevzdat pronajatý prostor zpět pronajímateli v den skončení nájmu uklizený a dle stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání. O odevzdání a převzetí prostoru bude pořízen zápis.

6. Pokračuje-li nájemce v užívání i po skončení nájemního vztahu, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy a pronajímatel má právo nejen na úhradu nájemného, ale i smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý kalendářní den neoprávněného užívání prostoru až do doby jeho předání.

III.

Nájemné a cena služeb

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 63 300 Kč/rok. K této částce bude připočtena DPH ve výši dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn počínaje rokem 2025 každoročně k datu 01.07. běžného kalendářního roku upravit o koeficient inflace předcházejícího roku zveřejněný Českým statistickým úřadem a nájemci doručit písemně, zasláním nového výpočtového listu, nejpozději do 20.06. běžného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné platit.
3. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, vždy v prvním měsíci daného čtvrtletí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu.
4. Vedle nájemného bude nájemce hradit pronajímateli zálohově cenu plnění spojených s užíváním prostor, a to vodné a stočné, dodávku a odběr tepla a elektřiny. Čtvrtletní záloha se sjednává v poměrné výši předpokládané roční ceny služeb, dle cen platných v době uzavření smlouvy a je specifikována ve výpočtovém listu. Ostatní služby si nájemce zajistí přímo u dodavatelských organizací, s nimiž uzavře samostatné smlouvy.
Při změně skutečností, rozhodných pro stanovení záloh ceny služeb, se změní i jejich výše, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel oznámí nájemci změnu písemně, zasláním nového výpočtového listu.
5. Nájemné a zálohy na služby za měsíce únor/2024 a březen/2024 uhradí nájemce v termínu do 25.02.2024, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
6. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu ceny služeb ihned po jejich vzniku. Dojde-li ke změně, upraví se i její výše od prvního dne měsíce následujícího po oznámení změny.
7. Zálohy cen služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy každoročně za zúčtovací období (kalendářní rok) dle skutečně naměřené spotřeby a s vyúčtováním písemně seznámí nájemce nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky jsou splatné k datu uvedenému na dokladu o vyúčtování služeb.
8. Nájemce souhlasí se zasíláním faktur včetně faktur z vyúčtování služeb a korespondence na emailovou adresu: info@tsub.cz.
9. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy cen služeb ode dne účinnosti této smlouvy. Zaplacením se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.
10. V případě, že nájemce nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného nebo ceny služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Úroky z prodlení se počítají od prvního dne po splatnosti.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen a zavazuje se:
 - a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání včetně přilehlého chodníku,
 - b) hradit náklady spojené s provozem předmětu nájmu,
 - c) provádět běžnou údržbu a drobné opravy analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění,
 - d) předmět nájmu řádně a v souladu s účelem dohodnutým touto smlouvou užívat a chránit ho před poškozením a zničením tak, aby nedošlo ke zhoršení jeho podstaty,
 - e) neprodleně informovat pronajímatele o potřebě oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pokud by neužíváním vznikala nebo hrozila značná škoda, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit,
 - f) nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah a odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti s provozováním své činnosti. Dále se zavazuje na

- své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy, vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace, revize elektrospotřebičů, kontroly a tlakové zkoušky hasicích přístrojů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají pravidelným kontrolám a revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude nájemce neprodleně předkládat pronajímateli,
- g) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, přístup do prostoru za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a k provedení odečtu stavu měřidel,
 - h) zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadu, v souvislosti s provozováním své činnosti,
 - i) ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený včetně klíčů a ve stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. O předání se vyhotoví písemný zápis.
2. Nájemce není oprávněn:
- a) provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv změny na předmětu nájmu, k žádosti o udělení souhlasu je nájemce povinen doložit návrh změny, předpokládanou výši nákladů a způsob finančního vyrovnání smluvních stran,
 - b) přenechat bez písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě,
 - c) užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu,
 - d) umístit na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele reklamu či informační zařízení.
3. Pronajímatel je povinen:
- a) umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu,
 - b) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobitelném smluvenému užívání a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem:
- a) kontroly užívání prostor řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě,
 - b) kontroly, výměny, opravy a odečtu stavu měřidel.
- Termín oznámí nájemci předem.

V.

Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Pokud by některé ujednání v této smlouvě bylo neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení. Neplatná ujednání jsou v takovém případě nahrazena ustanoveními příslušného zákona.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodně vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují svým podpisem.
5. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
6. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce, TSUB, příspěvková organizace, zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy.
7. Smlouva je platná dnem jejího podpisu a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
8. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá smluvní strana.

V Uherském Brodě dne 01.02.2024

nájemce:

pronajímatel:

Bc. Petr Podolan
zástupce ředitele

Ing. Antonín Mikulec
jednatel

VÝPOČTOVÝ LIST

nájemného a úhrady cen služeb poskytovaných s nájmem prostor

Pronajímatel: REGIO UB, s.r.o.
sídlo: Uherský Brod, Masarykovo náměstí 105, PSČ 688 01
IČ: 25512960
DIČ: CZ25512960
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
č. účtu: 230904072/0300
zastoupena: Ing. Antonínem Mikulcem, jednatelem

Nájemce: TSUB, příspěvková organizace
sídlo: Větrná 2037, 688 01 Uherský Brod
IČ: 05583926
DIČ: není
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: 115-37911602570100
zastoupená: Bc. Petrem Podolanem, zástupcem ředitele

1. Údaje o prostoru

Adresa: Větrná, č.p. 2469, Uherský Brod
Poloha v domě: přízemí
Vytápění: z plynové kotelny K-8
TUV: ne
Účel užívání: zázemí nájemce
Vybavení: 1 ks klozet, 1 ks umyvadlo

2. Druh a plocha místností prostoru:

plocha (m ²)	sazba (Kč/m ² /rok)	úhrada/rok (Kč)
63,30	1 000	63 300

3. Zálohy na úhradu cen služeb:

	čtvrtletně (Kč)
tepelná energie	5 000
elektřina	3 000
vodné a stočné	1 500
celkem	9 500

4. Čtvrtletní úhrada:

	(Kč)
nájemné	15 825
zálohy cen služeb	9 500
Celkem	25 325

Tento výpočtový list platí od 01.02.2024

V Uherském Brodě 01.02.2024

nájemce:

pronajímatel:

Bc. Petr Podolan
zástupce ředitele

Ing. Antonín Mikulec
jednatel