

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená dle ustanovení §2201 a násl. občanského zákoníku a § 2302 a násl. občanského
zákoníku

(dále také jen „**smlouva**“)

sepsaná níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

VALVE INVEST, s.r.o.

IC: 29293570

se sídlem U Dvora čp. 213, 687 51 Nivnice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 71816

Zastoupena: Ing. Michalem Bábíčkem, jednatelem

(dále společně také jen „**pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Město Uherský Brod

IC: 00291463

se sídlem Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod

Zastoupeno: Ing. Ferdinandem Kubáníkem, starostou

Ev. číslo smlouvy: 20/11515/24

(dále také jen „**nájemce**“)

na straně druhé.

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 72, stavba občanského vybavení, v obci a k.ú. Uherský Brod (dále také jen „**budova**“ nebo „**dům**“), jež stojí na pozemku parc. č. st. 92, zastavěná plocha a nádvoří, obec a k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště (dále také jen „**pozemek**“) a tvoří součást pozemku. Budova i pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod na LV č. 4440 pro obec a k.ú. Uherský Brod.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání (nájmu) prostory o celkové plošné výměře 67,9 m2 situované ve III. NP Budovy, které budou sloužit k provozování podnikatelské činnosti nájemce, konkrétně **místnosti č. 204, č. 208 a č. 209**; (dále také jen „**prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“). Situační nákres prostor tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 1.
3. Mimo výše uvedené prostory je dále nájemce po celou dobu nájmu dle této smlouvy oprávněn poměrně užívat (a to za účelem přístupu a užívání předmětu nájmu) vstupní vchod do nemovitosti, chodbu a prostor schodiště přízemí, prvního a druhého patra a výtah a dále pak chodbu a sociální zařízení ve III. NP Budovy.
4. Nájemce předmětné prostory do svého dočasného užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s faktickým i právním stavem předmětných prostor a v tomto stavu je do nájmu přebírá. Nájemce dále prohlašuje, že prostory svým stavebně-technickým určením a faktickým stavem odpovídají a vyhovují provozním a bezpečnostním požadavkům na výkon jeho podnikatelské činnosti v souladu s účelem nájmu specifikovaným v článku II. této smlouvy.
5. Pronajímatel tímto prohlašuje, že budova a prostory jsou k datu zahájení nájmu dle této smlouvy

vhodné pro účel užívání podle této smlouvy.

6. Pronajímatel se zavazuje zajistit a nájemce je oprávněn využívat veškerá napojení budovy a prostor na dodávky energií a veřejných služeb (zejm. elektrická energie, zemní plyn, voda, kanalizace, telefonní linka), pokud jsou tyto dodávky energií a služeb v budově dostupné, a to v rozsahu nezbytném pro využití budovy a prostor k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že pronajímatel není dodavatelem elektrické energie, vody, zemního plynu ani provozovatelem kanalizace. Pronajímatel se však zavazuje zachovat po celou dobu platnosti této smlouvy pro nájemce volný a nerušený přístup k napojením prostor na rozvodné sítě energií a veřejných služeb.
7. V případě, že bude nutné pro činnost nájemce v pronajatých prostorách získat jakákoliv úřední rozhodnutí, povolení, souhlasy, stanoviska, certifikáty či revize bude za zajištění těchto podkladů odpovídat nájemce a provede jejich zajištění na své náklady, přičemž smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost a pomoc tak, aby případná rozhodnutí, povolení, souhlasy, stanoviska, certifikáty či revize mohly být získány co nejdříve. Smluvní strany si navzájem poskytnou kopie jakýchkoliv takto vydaných podkladů souvisejících s užíváním prostor.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává prostory do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených výlučně za účelem provozování **kanceláře**, a nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory bude užívat výlučně k tomuto účelu v souladu se svým předmětem podnikání a bude dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy související s tímto předmětem podnikání.

III.

Nájemné, úhrada za služby spojené s nájmem a způsob jejich placení

1. Nájemné za užívání prostor (včetně vybavení) je sjednáno dohodou smluvních stran a měsíčně činí částku ve výši **12.500 Kč (slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých)**. Nájemné dle této smlouvy nezahrnuje jakékoli další služby či plnění spojená s užíváním prostor poskytovaná pronajímatelem či jinými osobami, jež budou hrazeny samostatně na základě ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně níže sjednané úhrady na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor (dále také jen „**služby**“), a to:
 - a) úhradu za **dodávku plynu ve výši 2.200 Kč včetně DPH (slovy: dva tisíce dvě stě korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech pronajímaných nebytových prostor v Domě, a bude vyúčtována dle odst. 6 a násl. tohoto článku,
 - b) úhradu za **dodávku a odvod vody ve výši 350 Kč včetně DPH (slovy: tři sta padesát korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí ve výši poměrné části ceny služeb účtované příslušným dodavatelem za dodávky pro Dům, přičemž tato poměrná část se určí vždy podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor v Domě, a bude vyúčtována dle odst. 6 a násl. tohoto článku,
 - c) úhradu za **dodávku elektrické energie ve výši 1.300 Kč včetně DPH (slovy: tisíc tři sta korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí ve výši poměrné celkové ceny účtované příslušným dodavatelem dle skutečné spotřeby v Domě, přičemž tato poměrná část se určí vždy podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor Domu, a bude vyúčtována dle odst. 6 a násl. tohoto článku,
 - d) úhradu za **odvoz a likvidaci komunálního odpadu ve výši 150 Kč včetně DPH (slovy: sto padesát korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí podle poměrné části ceny odpadu účtované dodavatelem za dodávky pro celý Dům, přičemž tato poměrná část se určí vždy dle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor v Domě, a bude vyúčtována dle odst. 6 a násl. tohoto článku,
 - e) úhradu za dodávku el. energie do společných prostor Budovy, srážkovou vodu, deratizaci a desinfekci, kominické služby v Budově, revize el. a plyn. rozvodů a spotřebičů, hromosvodů,

EZS, EPS, aj., úklidové služby Budovy a dále případné **ostatní služby**, které se kdykoliv v budoucnu ukážou jako nutné a podstatné pro zajištění řádné údržby a provozu společných prostor ve výši **500 Kč včetně DPH (slovy: pět set korun českých)**, přičemž skutečná část ceny připadající na nájemce se určí vždy podle poměrné části ceny těchto služeb účtované příslušnými dodavateli za dodávky pro celý Dům, přičemž tato poměrná část se určí vždy podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše všech nebytových prostor v Domě, a bude vyúčtována dle odst. 6 a násl. tohoto článku.

3. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a úhrady za služby dle odst. 2 tohoto článku se zavazuje nájemce platit pronajímateli bezhotovostně, a to ve lhůtě do 14 dnů od vystavení faktury; není-li dále stanoveno jinak. Nájemce souhlasí s vystavováním daňových dokladů Pronajímatele v elektronické podobě a s jejich zasíláním na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Účastníci této smlouvy se dohodli, že nájemce uhradí **jistotu** ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, to znamená **25.000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých)**, a to tak, že částku nájemce **uhradí na níže uvedený účet** v den podpisu této smlouvy. Kauci je pronajímatel oprávněn využít k úhradě veškerých svých splatných pohledávek vůči nájemci vzniklých z této smlouvy.
5. Nájemné a úhrady za služby zasílány na **bankovní účet č. 247568730/0300 vedený u ČSOB a.s.**, přičemž se má za to, že zaplacením nájemného a úhrad za služby se rozumí okamžik připsání příslušné částky na sjednaný bankovní účet.
6. Vyúčtování záloh na úhrady za služby dle odst. 2 tohoto článku provede pronajímatel do konce měsíce března příslušného roku za kalendářní rok předcházející. V případě skončení nájmu bude vyúčtování provedeno do konce měsíce března následujícího roku, kdy bude ponechána 1/3 z kauce pro případný nedoplatek z vyúčtování, zbývající část kauce bude při ukončení smlouvy vrácena na účet nájemce. Případný nedoplatek z vyúčtování uhradí nájemce na účet pronajímatele, a to do 14 dnů od vystavení vyúčtovací faktury. Přeplatek bude vrácen na uvedený bankovní účet nájemce.
7. V případě, že ze strany dodavatele služeb dle odst. 2 tohoto článku dojde v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy ke zvýšení cen, je pronajímatel oprávněn jednostranně přiměřeně zvýšit úhrady na služby, a nájemce se zavazuje na základě písemného oznámení pronajímatele takto zvýšené úhrady za služby platit.
8. Jiné služby a energie než uvedené v odst. 2 tohoto článku nezbytné k provozování prostor, např. telefonní poplatky, internetové připojení či další služby spojené s užíváním prostor, si nájemce zajistí sám na základě samostatných smluv s jejich dodavateli; k tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
9. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby poskytované s užíváním prostor dle této smlouvy, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli vedle úroku z prodlení stanoveného dle předpisu práva občanského také smluvní pokutu za prodlení, jenž činí 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Úroky z prodlení a smluvní pokuta jsou splatné na základě vyúčtování pronajímatele do 5 dnů od jeho doručení nájemci.
10. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby poskytované s užíváním prostor dle této smlouvy, má pronajímatel právo požadovat po pronajímateli složení peněžitě kauce (jistoty) ve výši až trojnásobku měsíčního nájemného, kterážto kauce musí být nájemcem složena v hotovosti nebo na bankovní účet uvedený v odst. 4 tohoto článku, a to do 5 dnů od písemné výzvy pronajímatele, jinak je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Kauci je pronajímatel následně oprávněn využít k úhradě veškerých svých splatných pohledávek vůči nájemci vzniklých z této smlouvy.

11. Výše nájemného může být na základě písemného oznámení pronajímatele zaslaného nájemci nejpozději do konce měsíce března příslušného roku každoročně (vždy zpětně s účinností k 01.01. příslušného kalendářního roku) upravována o míru inflace za předcházející kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. K navýšení nájemného z důvodu valorizace může pronajímatel přistoupit poprvé ke dni 01.01.2025. K této změně není potřeba písemného dodatku k této smlouvě.

IV.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to od **01.12.2024 do 30.11.2026**. Pronajímatel předá nájemci předmětné prostory nejpozději ke dni počátku nájmu, a to na základě předávacího protokolu, v němž smluvní strany zachytí stav pronajímaných prostor k počátku nájmu (Příloha č. 2).
2. Nájemní smlouva nabývá platnosti podpisem všemi smluvními stranami. Platnost této smlouvy lze prodloužit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, může být smlouva ukončena:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí nájemce pronajímateli z důvodů stanovených v odst. 4 tohoto článku smlouvy,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele nájemci z důvodů stanovených v odst. 5 tohoto článku smlouvy,
 - d) odstoupením od smlouvy z důvodů stanovených v odst. 7 tohoto článku smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí doručenou pronajímateli:
 - a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání dle této smlouvy určen dle článku II. této smlouvy,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí doručenou nájemci:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nájemce nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce opakovaně či hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku nebo této smlouvy,
 - c) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání dle této smlouvy určen dle článku II. této smlouvy,
 - d) je-li proti nájemci veden výkon rozhodnutí (exekuce) nebo bylo proti nájemci zahájeno insolvenční řízení.
6. Výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná.
7. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci z následujících důvodů (důvod odstoupení od smlouvy musí být v oznámení o odstoupení výslovně uveden):
 - a) nájemce je po dobu delší než 10 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním prostor;

- b) nájemce je po dobu delší než 10 kalendářních dnů v prodlení s úhradou nákladů na odstranění škody způsobené nájemcem podle ust. čl. V. odst. 4 této smlouvy;
 - c) nájemce porušil své povinnosti vyplývající z ustanovení čl. V. odst. 2 této smlouvy;
 - d) nájemce porušil své povinnosti vyplývající z ustanovení čl. V. odst. 7 nebo 9 této smlouvy;
 - e) nájemce ani ve lhůtě 10 kalendářních dnů od výzvy pronajímatele nesložil kauci nebo nedoplnil kauci dle čl. III. odst. 10 této smlouvy.
8. Vypovědět bez výpovědní doby jsou strany oprávněny pouze z důvodu uvedených v § 2227 a § 2228 občanského zákoníku. Strany sjednávají, že výpověď podle tohoto odstavce musí být písemná a musí v ní být specifikován její důvod, jinak je výpověď neplatná.
9. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vyklizené a čisté předat pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak. V případě porušení této povinnosti má nájemce nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s vyklizením prostor, jež je splatná do 5 dnů od doručení jejího písemného vyúčtování nájemci.
10. Nejpozději v den skončení nájmu dle této smlouvy budou pronajaté prostory (včetně klíčů) předány pronajímateli; po provedení prohlídky prostor v době předání pronajímateli podepíše smluvní strany protokol, ve kterém bude zaznamenán stav prostor a také jeho vady a poškození. Ve lhůtě stanovené pronajímatel nájemce odstraní veškeré stavební a konstrukční úpravy a změny prostor, a to na své vlastní náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
11. Do doby vypořádání veškerých splatných dluhů nájemce vůči pronajímateli z této smlouvy má při skončení nájmu pronajímatel zadržovací právo (§ 1395 a násl. občanského zákoníku) ke všem movitým věcem nájemce nacházejícím se v pronajatých prostorách.
12. Vypovězení nebo odstoupení od této smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením této smlouvy, ani smluvních ustanovení, která podle vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení této smlouvy. Na vztahy smluvních stran založené touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., nepoužijí.
13. V případě porušení kteréhokoliv ustanovení této smlouvy, ukládající nájemci nepeněžitou povinnost, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každé jednotlivé porušení takové nepeněžité povinnosti z této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i jen započatý den, kdy bude nájemcem tato peněžitá povinnost porušována.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní dobu v pronajatých prostorách včetně produkce dle domovního řádu.

Při provozování produkce musí být nájemcem dodržovány platné obecní předpisy v oblasti ochrany pořádku a občanského soužití a dále zdravotní a hygienické právní předpisy, zejména předpisy na ochranu před hlukem a vibracemi (zejm. nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění).

2. Veškeré stavební opravy a úpravy pronajatých prostor, jakož i jakékoli instalace reklam, vývěsních štítů, poutačů, nápisů, cedulí a jiných zařízení na budově se nájemce zavazuje provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na výlučně na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce se zavazuje, že po ukončení nájmu nebude po pronajímateli požadovat úhradu takto vynaložených nákladů na stavební opravy a úpravy předmětu nájmu, ani protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor. Za drobné opravy a udržovací práce dle tohoto odstavce se považují opravy podle níže uvedeného věcného vymezení a maximální výše nákladu na opravu a údržbu. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují bez ohledu na cenu opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů, datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavených skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, úklid Prostor, opravy skleněných výplní Prostor, oprava a údržba veškerého technického zhodnocení Prostor provedeného nájemcem a věcí vnesených do Prostor nájemcem. Údržbou předmětu nájmu se dále rozumí malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
4. Za drobné opravy se považují i výměny součástí předmětů výše uvedených. Podle maximální výše nákladů na opravu se za drobné opravy považují všechny další opravy, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Provádí-li se na těžké věci více oprav, které spolu věcně souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Za běžnou údržbu se ve smyslu tohoto odstavce považuje běžné udržování a čištění, která se obvykle provádějí při delším užívání věci. Jde zejména o pravidelné prohlídky, revize vyhrazených zařízení, úklid, obnovu a čištění nátěrů, malování, čištění zanesených odpadů apod.
5. Nájemce je odpovědný pronajímateli za škody způsobené na budově a prostorách (či okolních nemovitostech) činností nájemce a jeho provozem či za škody způsobené osobami, kterým nájemce umožnil vstup do prostor. Takové škody je nájemce povinen neprodleně na své náklady odstranit, pokud tak neučiní na výzvu pronajímatel, provede jejich odstranění pronajímatel na náklady nájemce, kteréžto je nájemce povinen uhradit pronajímateli ve lhůtě 5 dnů od doručení jejich vyúčtování nájemci.
6. Nájemce bez zbytečného prodlení oznámí pronajímateli veškeré škody na budově či prostorách, tj. škody, které nájemce není povinen sám opravovat i škody, které je nájemce povinen odstranit na svůj náklad. Nájemce bude odpovědný za jakékoli další škody, které vzniknou v důsledku neoznámení těchto škod pronajímateli. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit pronajímateli provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
7. Nájemce je povinen při výkonu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy dodržovat platné předpisy a respektovat práva a právem chráněné zájmy třetích osob. Nájemce je povinen dodržovat v předmětných pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a další obecně závazné předpisy a bude plnit tyto povinnosti v součinnosti s ostatními nájemci. Nájemce odpovídá za bezpečnost vlastních pracovníků, klientů, zákazníků a dodavatelů při práci a užívání pronajatých prostor.
8. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich část do užívání jinému nebo změnit účel jejich užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9. Účastníci této smlouvy se dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájemce tedy nemá nárok na náhradu za výhodu jím vybudovanou a pronajímatelem nebo novým nájemcem převzatou zákaznickou základnu.
10. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách nebudou skladovány, distribuovány či užívány zbraně a nebezpečné látky (např. narkotika, jedy, psychotropní látky, hořlaviny). Kouření osob, jimž nájemce umožnil užívání pronajatých prostor, není možné uvnitř pronajatých prostor i budovy, a to ani ve dvorním traktu budovy; dodržování této povinnosti je povinen nájemce zajistit a vynucovat i na svých zaměstnancích, klientech, zákaznících a dodavatelích.
11. Nájemce je povinen při výkonu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy dodržovat platné obecně závazné právní předpisy ČR, respektovat práva a právem chráněné zájmy třetích osob a dodržovat pravidla dobrého občanského a sousedského soužití, zejména respektovat nerušený výkon práva uživatelů bytových jednotek v budově. Nájemce je povinen dodržovat v předmětných pronajatých prostorách veškeré hygienické, bezpečnostní, protipožární a další obecně závazné předpisy. Nájemce na své náklady zajistí vybavení prostor prostředky požární ochrany (hasící technikou) včetně zařízení detekce a signalizace požáru a úniku zemního plynu z plynových spotřebičů. Nájemce plně odpovídá za bezpečnost vlastních pracovníků, klientů, zákazníků a dodavatelů při práci a užívání pronajatých prostor.
12. Nájemce je povinen skladovat komunální či jiný odpad v uzavřených a označených nádobách a pouze na místech předem odsouhlasených s pronajímatelem. Likvidaci obalů a odpadů z vlastní provozní činnosti si zajišťuje nájemce na své náklady.
13. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady pojistit pronajaté prostory proti vloupání, krádeži a poškození a dále sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli či třetím osobám svou provozní činností, a to na částku pojistného plnění nejméně ve výši hodnoty předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit pojistné po celou dobu trvání této nájemní smlouvy a na vyžádání předložit pronajímateli platnou pojistku, jinak odpovídá pronajímateli za případné škody.
14. Nájemce je povinen seznámit se s Domovním řádem, který je Přílohou č. 3 této smlouvy, tento řád dodržovat a zajistit jeho dodržování zaměstnanci, nájemcem ale i ostatními osobami vstupující do prostor z podnětu nájemce, jinak odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil budovu uvedenou v čl. I. této smlouvy proti živelním rizikům (tj. škodám způsobeným nenadálým vlivem či působením přírodních sil) a zavazuje se hradit pojistné a pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody, které vzniknou nájemci či osobám, kterým umožnil vstup do pronajatých prostor na osobních a veškerých uložených věcech v pronajatém prostoru.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba mají právo na kontrolu řádného užívání pronajatých prostor a právo vstupu za účelem oprav a údržby, k nimž je pronajímatel povinen (včetně prezentace prostor jiným zájemcům během výpovědní lhůty), a to po předchozím uvědomění nájemce alespoň 1 (jeden) pracovní den předem. Žádné jiné osobě nebude dovoleno provádět kontrolu pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Kontrola pronajímatele nebude bránit řádnému provozu nájemce a bude se konat za účasti nájemce nebo oprávněného zástupce nájemce, není-li dále

stanoveno jinak.

5. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí či havárií ohrožujících budovu nebo pronajaté prostory může pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupit do pronajatých prostor kdykoli, avšak pouze za účelem zjištění, zmírnění či odstranění tohoto nebezpečí. V takovém případě pronajímatel uvědomí nájemce o svém vstupu do prostor bez zbytečného odkladu po svém vstupu. Pro tyto účely se nájemce zavazuje předat pronajímateli klíče od pronajatých prostor v zapečetěné obálce a tento je uchovat ve svém depozitu.
6. Pronajímatel se zavazuje v dostatečném předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných stavebních, technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu nájemcem.
7. Pronajímatel je povinen při provádění jakýchkoliv stavebních úprav, modernizací a rekonstrukcí objektu, brát ohled v co největší míře na oprávněné zájmy nájemce, zejména pokud jde o zachování užívání předmětu nájmu v souladu s dohodnutým účelem.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Veškeré spory vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně jakýchkoli sporů týkajících se její platnosti, budou rozhodovány s konečnou platností příslušnými soudy České republiky.
3. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami bude prováděna formou e-mailové komunikace, případně formou doporučených dopisů zasílaných na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy nebo osobně v místě adresy předmětu nájmu, pokud příslušná smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně jinou doručovací adresu. Ve všech případech, kdy je pro účinnost určitého právního jednání třeba jeho doručení nebo oznámení druhé smluvní straně v písemné formě, má se za to, že účinky takového právního jednání nastávají:
 - a) osobním předáním písemnosti;
 - b) doručením písemnosti do vlastních rukou prostřednictvím kurýrní služby nebo České pošty, s.p. či jiné osoby, která má udělenou platnou poštovní licenci ve smyslu příslušných právních předpisů, přičemž písemnost se pokládá za doručenu také tehdy, jestliže se odesílateli zásilka odeslaná na adresu pro doručování vrátí jako nepřevzatá, nevyzvednutá či nevyžádaná, a to třetím dnem od odeslání zasilky.
4. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které co možná nejvíce zachovává účel a smysl zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce smluvních stran.
6. Smluvní strany souhlasí, že veškeré změny této smlouvy a dodatky k této smlouvě vyžadují dohodu smluvních stran nebo jejich právních nástupců uzavřenou v písemné formě.
7. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

8. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží po podpisu pronajímatel a jedno nájemce.
9. Tato smlouva byla před jejím uzavřením přečtena a řádně prostudována a společně smluvními stranami projednána. Smluvní strany tímto potvrzují, že dosáhly shody ve všech ustanoveních této smlouvy, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje podpisy.
10. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Schváleno orgánem obce: Rada města Uherský Brod

číslo usnesení: 1872/R75/24 ze dne 30.10.2024.

V Uherském Brodě dne 28.11.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
VALVE INVEST, s.r.o.
Ing. Michal Bábíček, jednatel

.....
Město Uherský Brod
Ing. Ferdinand Kubáník, starosta

Přílohy:

Přílohy 1 (náčrty předmětu nájmu)

Příloha 2 (předávací protokol)

Příloha 3 (domovní řád)

M 1:50

[illegible]

company	KREPISTRA, ZNA. ZNAČENIE 30, 102 DE PRAHA 1 - IPR		
inventor	J. BÍLO, MAREKOVÁ VĚSTĚ, str. 92		
state/utility	STAVBA ZÁMĚŘENÍ SOUTĚŽNÉHO STAVBY OBJEKTU V ÚN. BRDCE MASARYKOVO NÁMĚSTÍ 72 ARCHITEKTONICKO STAVBNÍ ROZBĚH		
date	15/04	10/2012	2. výzva 15/04 OK
other	PŘÍRODNÍ ZNP - STAVBAČI STAV		

Provozní řád

objektu na ulici Masarykovo nám. čp. 72, Uherský Brod

I. Předmět provozního řádu

1. Tento provozní řád vyhláší společnost VALVE INVEST s.r.o., U Dvora 213, 687 51 Nivnice, IČ 29293570 (dále jen „Pronajímatel“), jako výlučný vlastník budovy na ulici Masarykovo nám. čp. 72 v Uherském Brodě (dále jen „Budova“).
2. Pronajímatel tímto provozním řádem stanoví závazná pravidla pro užívání nebytových prostor v Budově a pro provoz společných prostor Budovy a tato pravidla jsou povinni dodržovat všichni uživatelé Budovy, to je zejména nájemci a podnájemci nebytových prostor v Budově (dále jen „Nájemci“, v jednotném čísle „Nájemce“), jejich zaměstnanci, zákazníci, dodavatelé a dále ostatní návštěvníci Budovy.
3. Nájemce je povinen zajistit, aby jakékoli povinnosti, které mu stanoví tento provozní řád, dodržovali také jeho zaměstnanci, zákazníci, dodavatelé, jakož i ostatní osoby navštěvující Budovu a vstupující do Budovy z podnětu Nájemce.
4. Tento provozní řád vydává Pronajímatel v souladu s příslušnými ustanoveními nájemních smluv uzavřených mezi Pronajímatelem a jednotlivými Nájemci (dále jen „Nájemní smlouvy“). Nestanoví-li tento řád jinak, je třeba všechna jeho ustanovení vykládat vždy v souladu s příslušnou Nájemní smlouvou.

II. Pravidla pro užívání Budovy a nebytových prostor

1. Nájemce má vedle práva a povinnosti užívat i řádně nebytový prostor v souladu s ustanoveními Nájemní smlouvy, provozního řádu a platných právních předpisů, také právo užívat společné prostory Budovy. Společnými prostory Budovy jsou prostory Budovy určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo Budovu; dále se za společné prostory Budovy považují příslušenství Budovy a společná zařízení Budovy.
2. Nájemce je povinen dbát na to, aby při výkonu svých práv a povinností nezasahoval do výkonu práv a povinností jiných Nájemců.
3. Nájemce je oprávněn umístit rozhlasovou a televizní anténu (včetně satelitní), reklamu či poutač na střechu nebo fasádě Budovy jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
4. Každý Nájemce je povinen počínat si při užívání nebytového prostoru Budovy tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku a životním prostředí. Za tím účelem je Nájemce zejména povinen:

- a) seznámit se s rozmístěním a používáním hasicích přístrojů v Budově, dodržovat platné protipožární předpisy,
 - b) seznámit se s umístěním a způsobem uzavření hlavního uzávěru vody, el. energie a plynu v Budově,
 - c) dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy, to je zejména předpisy hygienické, živnostenské, protipožární, bezpečnostní, o nakládání s odpady apod.,
 - d) provádět v nebytovém prostoru užívaném Nájemcem ve lhůtách stanovených právními předpisy revize el. zařízení a revize elektrospotřebičů vnesených do nebytového prostoru Nájemcem, přičemž o takto provedených revizích je Nájemce povinen bezodkladně po jejich provedení vyrozumět Pronajímatele a doložit mu o jejich provedení potřebná potvrzení,
 - e) upozornit bezodkladně Pronajímatele na jakékoliv zjištěné závady v Budově,
 - f) užívat veškeré elektrické a plynové spotřebiče v Budově v souladu s jejich návody k použití, neprovádět jejich neodborné opravy a úpravy, nezřizovat elektrická provizoria, nepřetěžovat elektrické obvody,
 - g) zajistit, aby se v blízkosti tepelných spotřebičů a zdrojů nenacházely snadno hořlavé látky a materiály,
 - h) zajistit, aby zapnuté elektrické a plynové spotřebiče, které nemají automatickou ochranu, nebyly ponechávány bez dozoru,
 - i) nevnášet do Budovy a neukládat v Budově nebezpečné látky, zejména hořlaviny, výbušniny a látky toxické,
 - j) nemanipulovat s ohněm na požárně nebezpečných místech Budovy,
 - k) nekouřit v prostorách budovy,
 - l) zákaz podávání a konzumace alkoholu ve společných prostorách Budovy,
 - m) neskladovat ve společných prostorách Budovy nábytek, odpad nebo jiné předměty a dbát na to, aby únikové cesty byly vždy volné.
5. Nájemci se doporučuje pro případ jeho dlouhodobé nepřítomnosti v Budově oznámit pronajímatel Nájemcem pověřenou osobu pro případ otevření nebytového prostoru užívaného Nájemcem z důvodu havárie, kontroly apod.
6. K hlavním uzávěrům vody, el. energie, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách Budovy, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v nebytovém prostoru, je Nájemce povinen učinit taková opatření, aby k těmto zařízením byl zajištěn přístup i za nepřítomnosti Nájemce.
7. Nájemce nesmí uzavřít ani otevřít hlavní uzávěry vody, el. energie, plynu a kanalizační čistící vstupy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není třeba v případě havárií, živelních pohrom a jiných naléhavých situací, v takovém případě musí Nájemce uzavření a opětovné otevření bezodkladně oznámit Pronajímateli.

III. Zajištění pořádku a čistoty

1. Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách Budovy. Pronajímatel zajišťuje zejména:
 - a) mytí a stírání schodů a chodeb, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří ve společných prostorách Budovy, výtahové šachty a kabiny,
 - b) osvětlení společných prostor Budovy,
 - c) provádění veškerých zákonem stanovených revizí ve společných prostorách Budovy a dále revizí v nebytových prostorách, s výjimkou revizí, které má dle Nájemní smlouvy nebo tohoto provozního řádu provádět Nájemce,
 - d) zákonem stanovené revize hasicích přístrojů, el. rozvodů, plynových spotřebičů, hromosvodů, EZS, EPS, deratizaci a dezinfekci, kominické služby a provoz a údržbu výtahů v Budově,
 - e) likvidaci a odvoz běžného komunálního odpadu (odpad, který do této kategorie nespadá, je nájemce povinen zlikvidovat na vlastní náklady),
 - f) úklid zpevněných ploch, schodišť a vstupů Budovy, přístupových chodníků a schodišť přiléhajících k Budově (dále jen „Venkovní plochy“). V zimním období je Pronajímatel povinen zajistit odstranění ledu a sněhu z těchto Venkovních ploch a jejich posyp.
2. Pořádek a čistotu v nebytových prostorách zajišťují Nájemci, kteří je užívají.
3. Způsobí-li znečištění společných prostor Domu nebo Venkovních ploch Nájemce, zaměstnanci Nájemce nebo osoby navštěvující Budovu z podnětu Nájemce, je Nájemce povinen toto znečištění neprodleně odstranit na vlastní náklad, jinak je odstranění na náklady Nájemce Pronajímatel.
4. Nájemce je povinen vysypávat odpad pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována čistota v okolí Budovy.

IV. Informační zařízení v Budově

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny jen na Pronajímatelem vyhrazených místech a s jeho předchozím souhlasem; tento souhlas nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy či samosprávy, pokud je takového souhlasu třeba. Nájemce je povinen zajistit odstranění takovýchto zařízení a uvést vše svým nákladem do původního stavu ihned poté, co přestanou být aktuální, nebo na upozornění Pronajímatele.
2. Pronajímatel umístí ve vstupní části Budovy informační tabuli s uvedením jednotlivých nebytových prostorů a podlaží, ve kterém se nacházejí, spolu s uvedením jmen Nájemců, označením Pronajímatele, jeho adresy a kontaktní osoby. Dále na informační tabuli pronajímatel uvede telefonní spojení na policii, hasiče, záchrannou službu a správce objektu. Pronajímatel dále uveřejňuje na této tabuli veškerá důležitá oznámení a opatření, zejména případné změny provozního řádu.

3. Nájemcům se doporučuje vyznačit na vlastní náklady na Pronajímatelem určeném zvonku a listovní schránce své jméno.

V. Otevírání a zavírání Budovy

1. Budova je v pracovní dny uzavřena od 17.00 hod. do 7.00 hod. následujícího dne. O víkendu je přístup nájemců individuální, kdy každý nájemce po odchodu objekt uzamkne.
2. Nájemci jsou povinni Budovu v době, kdy má být uzavřena, řádně zamykat.
3. Otevření uzamykatelných společných prostor Budovy a místností, kde jsou uzávěry vodovodu, plynu, od strojovny výtahu, tepla a hlavní jistič rozvodu el. energie, zajistí správce objektu - kontakt umístěn na informačním systému (tabuli).
4. Nájemce je povinen ve lhůtě do posledního dne trvání nájmu dle Nájemní smlouvy odevzdat Pronajímateli spolu s vyklizeným nebytovým prostorem všechny klíče, které mu Pronajímatel při předávání dle Předávacího protokolu předal a také všechny klíče, které si nájemce nechal vlastním nákladem vyrobiť.

VI. Vyvěšování a umíst'ování věcí do oken a na balkony

1. Nečisté, nevzhledné nebo zapáchající předměty není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech a balkonech.
2. Veškeré předměty v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu, a tyto vyvěšené či vyložené věci nesmí stínit okna jiných Nájemců. Při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala po Budově.

VII. Noční klid

1. Noční klid v Budově je stanoven v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. následujícího dne. V této době musí dbát Nájemce zvýšené opatrnosti, aby nedocházelo k překračování limitu hluku a rušení zbylých nájemců objektu neb jiných osob.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel má právo provozní řád jednostranně měnit v případě, bude-li to dle zvážení Pronajímatele nezbytně nutné k zajištění či zlepšení řádného užívání Budovy. Změna provozního řádu je vůči Nájemcům účinná a zavazuje je od okamžiku, kdy bude písemné vyhotovení této změny vyvěšeno Pronajímatelem na informační tabuli.

2. Změnou provozního řádu nemohou být měněny práva a povinnosti Nájemců výslovně stanovené v Nájemní smlouvě.

V Nivnici dne

.....

VALVE INVEST s.r.o.

Ing. Michal Bábíček, MBA

Jednatel společnosti