

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Valaškokloboucké podnikatelské centrum s.r.o.

IČ 277 51 422

se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 103, PSČ 766 01

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 56616

jednatel

bankovní spojení:

kontakty na webu www.vpcsro.eu

(jako „pronajímatel“)

a

LumenLabs s.r.o.

IČ: 21539278, DIČ: CZ21539278

Se sídlem Masarykovo nám. 103, 766 01 Valašské Klobouky

jednatel

kontakt: Mobil:

(jako „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle příslušných ustanovení zák. č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a
zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů
tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor
(dále jen „smlouva“):

I.

1. Pronajímatel – Valaškokloboucké podnikatelské centrum s.r.o., je výlučným vlastníkem mimo jiné nemovitosti – stavby pro administrativu čp. 103, postavené na pozemku parc. č. st. 30 zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno na LV č. 3270 pro kat. úz. a obec Valašské Klobouky, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Valašské Klobouky – a stavby pro administrativu čp. 1080, postavené na pozemku parc. č. st. 2105 zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno na LV č. 3270 pro kat. úz. a obec Valašské Klobouky, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Valašské Klobouky. Jedná se o součást stavebního komplexu budov Valaškoklobouckého podnikatelského centra skládajícího se ze tří stavebních objektů s označením SO1, SO2 a SO3, v nichž jsou umístěny jednotlivé nebytové prostory určené k pronájmu podnikatelským subjektům.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy ve prospěch nájemce jsou konkrétně **nebytové prostory – rychlé občerstvení, umístěné v přízemí stavebního objektu SO2 nemovitosti čp. 103 specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy – hlavní vchod s označením „E“ a „F“, které jsou blíže označeny v příloze č. 1 této smlouvy jako její nedílné součásti – půdorysného plánu daného podlaží příslušné stavební části objektu stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“ či „nebytové prostory“)**. Tyto nebytové prostory jsou o výměře celkem **70,8 m²** „hlavní plochy“ a **46,6 m²** „vedlejší plochy.“
Dále jsou předmětem této smlouvy ve prospěch nájemce konkrétně **nebytové prostory přednáškového a prezentačního sálu v přízemí stavebního objektu SO3 nemovitosti č.p. Smetanova 1080 specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy – hlavní vchod s označením „CH“, které jsou blíže specifikovány označeny**

v **příloze č. 1** této smlouvy jako její nedílné součásti – půdorysného plánu daného podlaží příslušné stavební části objektu stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“ či „nebytové prostory“). Tyto nebytové prostory jsou o výměře celkem **83,4 m²** „hlavní plochy“ a **27,3 m²** „vedlejší plochy.“

3. Nájemce je oprávněn uvedené nebytové prostory v čl. I. odst. 2 smlouvy užívat pouze za účelem provozu kanceláře / provozovny, v souvislosti s předmětem podnikání nájemce, a to v rozsahu a v mezích daných tímto účelem nájmu a touto smlouvou. Případná změna využití nebytových prostor nájemcem či změna nebo rozšíření činnosti nájemce v uvedených prostorách musí být předem písemně schválena pronajímatelem. Nájemce prohlašuje a zavazuje se dodržet po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu podle této smlouvy, že sjednaný účel nájmu podle tohoto odstavce a článku smlouvy je a bude ve shodě s předmětem podnikání nájemce dle **přílohy č. 3** této smlouvy, jako její nedílné součásti. V případě změny předmětu podnikání nájemce, která by se jakkoliv dotkla či mohla dotknout pronajatých nebytových prostor podle této smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost pronajímateli písemně oznámit.
4. Společně s nebytovými prostory dle čl. I. odst. 2 této smlouvy je nájemce oprávněn jako součást nájmu podle této smlouvy přiměřeným způsobem následující **vedlejší plochy** ve stavebním objektu SO2 nemovitosti č.p. 103 specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy – hlavní vchod s označením „F“ (dále také „vedlejší plochy“), a vedlejší plochy ve stavebním objektu SO3 nemovitosti č.p. 1080 specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy – hlavní vchod s označením „CH“ (dále také „vedlejší plochy“), a to tak, aby výkon tohoto práva spoluužívání neomezoval ani nerušil ostatní nájemce ve stejném stavebním objektu. Jedná se konkrétně o následující vedlejší prostory, které jsou taktéž blíže označeny v příloze této smlouvy jako její nedílné součásti – půdorysu daných podlaží příslušné stavební části objektu stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy, včetně vstupních prostor, chodeb a schodišť umožňujících nájemci přístup k pronajatým nebytovým prostorům ve stavebním objektu SO2 nemovitosti č.p. 103 a ve stavebním objektu SO3 nemovitosti č.p. 1080, specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy společně s dalšími nájemci (dále také jako „vedlejší plocha“):

Stavební objekt SO2 č.p. 103:

prostor č. 1.7.-8.	předsín, WC	přízemí	o výměře	2,60 m ²
prostor č. 1.12.-20	WC, chodba, šatna	přízemí	o výměře	28,10 m ²
prostor č. 1.22.-23.	Sklad obalů, chodba	přízemí	o výměře	8,80 m ²

Stavební objekt SO3 č.p. 1080:

prostor č. 1.2. – 1.3.	zádveří a úklid. komora	přízemí	o výměře	17,30 m ²
prostor č. 1.4. – 1.5.	WC muži WC ženy	přízemí	o výměře	5,80 m ²
prostor č. 1.7.	Sklad nábytku	přízemí	o výměře	4,20 m ²

5. Předmětem a součástí nájmu podle této smlouvy jsou dále také **movité věci**, které jsou umístěny v pronajatých nebytových prostorách podle této smlouvy a které jsou blíže označeny a specifikovány v **příloze č. 2** této smlouvy jako její nedílné součásti. Nájemce výslovně potvrzuje, že tyto movité věci jsou ve vlastnictví pronajímatele a jsou nájemci pouze poskytnuty k užívání v rámci nájemního vztahu. Nájemce není oprávněn tyto movité věci z nebytových prostor, ve kterých jsou umístěny, vynášet, nechat vynést či umožnit jejich odnesení bez předchozího písemného povolení pronajímatele. Pokud by nájemci hrozila exekuce, insolvence či jiné obdobné soudní řízení, je povinen okamžitě o tom písemně informovat pronajímatele a dále je povinen zajistit, aby veškeré tyto subjekty (soudní vykonavatel, exekutor, insolvenční správce, věřitelé apod.) byly řádně a včas spraveny o té skutečnosti, že nájemce není vlastníkem uvedených movitých věcí a u počítačových sestav včetně příslušenství není ani vlastníkem softwarového vybavení Windows a Office, ale pouze ostatních programů a dokumentů, které si sám posílá na dané PC nainstaluje či uloží.
6. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě – tedy nebytové prostory dle čl. I. odst. 2 smlouvy z hlediska výlučného práva užívání a společné prostory dle čl. I. odst. 4 smlouvy z hlediska práva spoluužívání spolu s ostatními nájemci za podmínek této smlouvy a dále také movité věci dle čl. I. odst. 5 této smlouvy z hlediska výlučného užívání do nájemního vztahu nájemci

shora označenému a nájemce od pronajímatele přijímá do nájmu takto vymezený předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě.

II.

1. Nájemce prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy detailně seznámil se stavem předmětu nájmu a nemá proti němu žádné námitky nebo jakékoliv výhrady. Stav předmětu nájmu je způsobilý ke smlouvenému či obvyklému užívání, kdy nájemce tuto způsobilost a odpovídající stav potvrzuje. Žádné zvláštní vlastnosti nebytových prostor si nájemce nevyhradil.
2. Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje (s účinností) od **1.1.2025**.

III.

1. Nájemce je povinen a zavazuje se platit pronajímateli za nájem pronajatých nebytových prostor a společných prostor vymezených v čl. I. této smlouvy smluvní – dohodnuté **nájemné**, které je v závislosti na především podlahových plochách pronajatých nebytových prostor a způsobu užívání (výlučně či společně s jinými nájemci v daném objektu podle hlavního vstupního vchodu a podle počtu nájemců konkrétní prostory využívajících) na základě dohody smluvních stran stanoveno takto:

Hlavní plochy – nebytové prostory dle čl. I. odst. 2			
NP č. 1 - kavárna Kancelář 1.3, 1.9 – 1.11	výměra 70,8 m2 podíl 1:1	cena za 1 m2 / rok 1 400 Kč + 21% DPH	cena celkem 99 120 Kč + DPH / rok
Vedlejší plochy – nebytové prostory dle čl. I. odst. 2			
NP č. 1 1.12 – 1.23 WC komory, šatny, chodby, přípravná, sklad	výměra 46,6 m2 podíl 1:1	cena za 1 m2 / rok 500 Kč + 21% DPH	cena celkem 23 300 Kč + DPH / rok
Nájemné za hlavní plochy celkem	99 120 Kč bez DPH		
Nájemné za vedlejší plochy celkem	23 300 Kč Bez DPH		
Nájemné celkem za rok	122 420 Kč Bez DPH	25708,2 DPH	148 128,2 Kč vč. DPH / rok
Nájemné celkem za měsíc			12 344 Kč vč. DPH / měsíc
Hlavní plochy – nebytové prostory dle čl. I. odst. 2			
NP č. 1 – přednáškový a prezentační sál Kancelář 1.6	výměra 83,4 m2 podíl 1:1	cena za 1 m2 / rok 700 Kč + 21% DPH	cena celkem 58 380 Kč + DPH / rok
Vedlejší plochy – nebytové prostory dle čl. I. odst. 2			
NP č. 1 1.2 – 1.7 WC, komora, předsálí, sklad	výměra 27,3 m2 podíl 1:1	cena za 1 m2 / rok 500 Kč + 21% DPH	cena celkem 13 650 Kč + DPH / rok
Nájemné za hlavní plochy celkem	58 380 Kč bez DPH		
Nájemné za vedlejší plochy celkem	13 650 Kč Bez DPH		
Nájemné celkem za rok	72 030 Kč Bez DPH	15 126,3 DPH	87156,3 Kč vč. DPH / rok

Nájemné celkem za měsíc.			7 263 Kč vč. DPH / měsíc
NÁJEMNÉ ZA PROSTOR SO2 +SO3	SO2	SO3	
	148 128,2 vč. DPH	87 156,3 vč. DPH	235 284,5
MĚSÍČNÍ NÁJEM ZA PRONAJÍMATELE CELKEM za měsíc: 19 607 Kč vč. DPH			

2. Systém dohodnutého nájemného dle této smlouvy byl s nájemcem předem odsouhlasen a probrán. Nájemce s tímto plně souhlasí, stejně jako souhlasí se systémem, jakým je v čl. III. odst. 1 této smlouvy vypočítáno nájemné adekvátním způsobem u vedlejších ploch v poměru k počtu nájemců, kteří užívají či budou užívat (podle počtu místností v dané části objektu) jednotlivé místnosti v objektu se společným vchodem dle specifikace v čl. I. odst. 2 této smlouvy. Pokud má nájemce pronajaty nebytové prostory v podlaží, kde je zkosení těchto prostor střechou, pak souhlasí s tím, že nájemné je určeno po dohodě smluvních stran podle výměry podlahové plochy nebytového prostoru bez ohledu na zkosení horní části nebytového prostoru střechou. DPH je vždy přičítáno v aktuální zákonné výši podle příslušných právních předpisů.
3. Sjednané nájemné dle čl. III. odst. 1 této smlouvy ve výši uvedené v posledním řádku tabulky „Nájemné celkem za měsíc“ je splatné ve prospěch pronajímatele ze strany nájemce každý měsíc, během něhož, či na začátku něhož, nájemní vztah trvá, a to vždy nejpozději **do 25. dne** daného měsíce na účet pronajímatele uvedený na titulní straně této smlouvy, pokud pronajímatel výslovně neurčí jinak. Jedná se o bankovní účet pronajímatele č.ú.: **43-476370277/0100**, Komerční banka, a.s.. Nájemce je povinen uvést jako variabilní symbol číslo faktury, anebo při trvalém příkazu k úhradě variabilní symbol **09**. Pronajímatel nájemci vždy vystaví příslušnou fakturu, nicméně prokázání jejího doručení nemá vliv na povinnost nájemce uhradit sjednané nájemné řádně a včas podle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den aktuálního měsíce. Nájemné se považuje za uhrazené okamžikem připsání dané částky na uvedený bankovní účet pronajímatele.
1. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli na shodný bankovní účet jako dle čl. III. odst. 3 této smlouvy platbu za **služby spojené s nájmem** – za poplatek za srážkovou vodu, za dodávku tepla za spotřebu elektrické energie jak v pronajatých hlavních prostorách, tak i ve společných prostorách, za vodné a stočné a poplatek za odpad se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit vždy po písemném vyúčtování těchto služeb, které bude realizováno buď **jednou ročně nebo jednou čtvrtletně**, podle toho, o jakou konkrétní službu jde, a to nejpozději do data splatnosti dle příslušné faktury.

U spotřeby tepla bude vyúčtování realizováno dle konkrétní spotřeby pronajaté hlavní plochy dle stavu k 31.12. běžného roku, u společných prostor se spotřeba rozpočítává poměrným způsobem určeným v návaznosti na poměr specifikovaný v čl. III. odst. 1 u vedlejších ploch. U srážkové vody podle poměru pronajatých hlavních ploch ku celku výměr všech hlavních ploch budovy SO1, SO2 a SO3. Vyúčtování srážkových vod bude provedeno rovněž k 31.12. daného roku.

U spotřeby elektrické energie bude vyúčtování realizováno dle odpočtového elektroměru, u společných prostor pak poměrným způsobem určeným v návaznosti na poměr specifikovaný v čl. III. odst. 1 u vedlejších ploch. Vodné a stočné bude určeno poměrem podle počtu osob, které se stabilněji nacházejí v té které kanceláři nájemce (aktuálně 1) k celkovému počtu osob v kancelářích v celém daném stavebním objektu SO1, SO2 nebo SO3.
4. Pronajímatel je oprávněn instalovat po předchozím upozornění nájemce do nebytových prostor, stejně jako do společných prostor (pokud tedy již nejsou ke dni podpisu této smlouvy nainstalovány), měřící zařízení na měření konkrétní spotřeby jednotlivých služeb – např. spotřeby elektrické energie, tepla, vody apod., a to jak pro měření spotřeby těchto médií jednotlivým nájemcem v pronajatých nebytových prostorách, tak i pro měření spotřeby těchto médií příslušnými nájemci ve společných prostorách. V takovém případě dojde ke konečnému vyúčtování těchto služeb způsobem předpokládaným v čl. III. odst. 7 této smlouvy ze strany pronajímatele podle skutečné spotřeby těchto médií – služeb daným nájemcem, resp. u společných prostor, nebude-li dohodnuto něco jiného, podle skutečné spotřeby všemi dotčenými nájemci v počtu a v poměru připadajícím na jednotlivé nájemce v objektu podle poměrného systému u těchto vedlejších ploch v tabulce v čl. III. odst. 1 této smlouvy. U neměřených služeb, jakož i jiných služeb, dojde k vyúčtování, nevyplyvá-li z této smlouvy něco jiného, podle celkových nákladů připadajících na

stavební objekt SO1, SO2 nebo SO3 jako části nemovitosti čp. 103 nebo čp. 1080 vzhledem k poměru k počtu ostatních nájemců v objektu obdobným způsobem, jako je v tabulce v čl. III. odst. 1 smlouvy.

5. Nájemci se výslovně a důrazně zakazuje jakkoliv zasahovat do všech měřících zařízení spotřeby médií v pronajatých prostorách včetně společných prostor, stejně jako regulovat bez vědomí pronajímatele spotřebu tepla ve společných prostorách a dále se nájemci výslovně a důrazně zakazuje jakýkoliv zásah do regulačních přístrojů vytápění a topících zařízení, pokud jsou umístěny v nebytovém prostoru nájemci pronajatém, ovšem regulují teplotu pro více nebytových prostor v objektu, než pouze v nebytovém prostoru, v němž jsou tyto regulační přístroje umístěny. Pokud nájemce zasáhne do měřících, regulačních a topících zařízení v rozporu s tímto zákazem, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý takový zásah, kdy navíc takové jednání je považováno za hrubé porušení této nájemní smlouvy a povinností z ní vyplývajících.
6. V případě navýšení cen či poplatků za služby spojené s nájmem ze strany jejich dodavatelů či poskytovatelů je pronajímatel oprávněn příslušné platby za takové služby spojené s nájmem podle této smlouvy, ať již jako zálohy či jako konečné nebo paušální platby, vůči nájemci adekvátním způsobem navýšit, s čímž nájemce vyjadřuje souhlas. Toto navýšení je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit předem. Pokud nájemce nebude s navýšením souhlasit, musí tuto skutečnost písemně sdělit pronajímateli nejpozději do 14 dní ode dne oznámení navýšení uvedených cen. Za souhlas nájemce s navýšenými platbami se považuje mj. to, pokud nájemce začne dobrovolně a bez námitek navýšenou cenu služeb či navýšené zálohy na tyto služby podle příslušného oznámení hradit.
7. Zálohové platby na služby spojené s nájmem dle čl. III. odst. 4 této smlouvy budou ze strany pronajímatele nájemci písemně vyúčtovány podle zvážení pronajímatele vždy buď jednou ročně - zásadně nejpozději do 30.4. toho kterého následujícího roku, v návaznosti na vyúčtování těchto služeb od jednotlivých jejich dodavatelů, anebo čtvrtletně – vždy k 25.4., 25.7., 25.10. a 25.1. toho kterého roku, opět v návaznosti na vyúčtování těchto služeb od jednotlivých jejich dodavatelů. Pronajímatel předpokládá, že roční vyúčtování záloh bude prováděno u topení, kdežto čtvrtletní u spotřeby vody a elektrické energie. Pokud nájemce nebude s vyúčtováním souhlasit, musí tuto skutečnost písemně sdělit pronajímateli nejpozději do 14 dní ode dne vyúčtování. Mezi smluvními stranami bude nejpozději do čtrnácti dnů (nebude-li dohodnuto něco jiného) od uvedeného vyúčtování provedeno vzájemné vypořádání a vyrovnán případný nedoplatek či přeplatek ze záloh poskytnutých v průběhu daného období (většinou kalendářního roku či čtvrtletí) nájemcem.
8. Výše nájemného podle čl. III. odst. 1 této smlouvy může být jednostranně upravena pronajímatelem jen na základě právního předpisu. Pronajímatel má jinak právo, nikoliv však povinnost, provést změnu výše nájemného podle čl. III. odst. 1 této smlouvy ve výši odpovídající roční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním lednem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Tato změna smí být pronajímatelem provedena buď jako trvalá změna – navýšení ceny základního nájemného do budoucna o uvedenou hodnotu inflace, anebo jako dopočet zvýšené ceny nájemného za předchozí kalendářní rok o hodnotu inflace ad hoc procentem z hodnoty základního nájemného podle této smlouvy bez zvýšení základního nájemného do budoucna, které zůstane i do budoucna ve stejné výši.
9. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného, záloh nebo plateb za služby spojených s předmětem nájmu, stejně jako jiných finančních částek podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní, si strany této smlouvy sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení až do úplného zaplacení ze strany nájemce. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
10. Daň z nemovitostí a pojištění nemovitosti dle čl. I. odst. 1 této smlouvy platí a hradí pronajímatel. Poplatky spojené s používáním telefonické linky a s používáním internetového připojení nájemcem si platí a hradí přímo příslušným dodavatelům těchto služeb nájemce sám. Úklid nebytových prostor dle čl. I. odst. 2 této smlouvy je věcí nájemce.

11. Pokud jde o úklid společných prostor dle čl. I. odst. 4 a prostor kolem nemovitosti v čl. I. odst. 1, včetně okolí vstupního vchodu k prostorám nájemce, pak hodnota této služby je zahrnuta v nájemném dle čl. III. odst. 1 této smlouvy.

IV.

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s jeho obvyklým určením a dohodnutým účelem nájmu tak, aby nedošlo k jakémukoliv jeho poškození nebo nadměrnému opotřebení. Pronajímatel je povinen průběžně zajišťovat, aby předmět nájmu byl udržován ve stavu způsobilém ke smluvenému či obvyklému užívání.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s hygienickou normou, případné sankce z nedodržování hygienických norem ponese na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen provádět běžnou a řádnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na jeho vlastní náklady, pokud nedojde v konkrétním případě k jiné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě pochybností se za drobné opravy předmětu nájmu považují podpůrně a obdobně ty, jež jsou uvedeny v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. jako opravy, které provádí nájemce bytu a dále ty, jejichž jednotlivá hodnota nepřesahuje částku 1.000,- Kč. V případě, že nájemce neprovede takto vymezenou údržbu či opravy předmětu nájmu ani po výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tuto údržbu či opravy realizovat sám, případně prostřednictvím sjednaného třetího subjektu, a nájemce je povinen pronajímateli takto vynaložené náklady bez zbytečného odkladu po jejich realizaci uhradit.
Smluvní strany konstatují, že nájemce si hodlá na svoji odpovědnost a svoje náklady upravit vnitřní pronajaté prostory i např. v rámci změny podlahy v jedné z místností, dále obložení některých stěn (nikoliv bourací práce) apod., kromě toho vybavit prostory nábytkem aj. odpovídajícím provozu kavárny, kdy s tímto pronajímatel souhlasí pod podmínkou, že bude předem ze strany nájemce informován u zásadnějších úprav o záměru (zásahy do podlahy, stěn apod.) a s tím, že náklady s tím spojené jsou nákladem výlučně pouze nájemce, stejně jako náklady spojené s vnitřním vybavením prostor, vyjma toho vybavení, které se v místnostech nachází ke dni podpisu smlouvy a zůstává vlastnictvím pronajímatele (např. vybavení kuchyně a soc. zázemí, stávající vybavení zázemí v sále atp.).
4. Jakékoliv změny předmětu nájmu mimo běžné údržby, zejména pak jakékoliv stavební úpravy či opravy investičního charakteru, zásahy do stěn, podlah, nosných konstrukcí apod., je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to v souladu se stavebním zákonem a jinými obecně platnými právními předpisy. Úhradu takto vynaložených nákladů v případě, že jde o úpravy či opravy, které v návaznosti na čl. IV. odst. 2 této smlouvy nemá povinnost hradit na své náklady nájemce, může nájemce po skončení nájmu požadovat pouze, pokud se k tomu pronajímatel v rámci uvedeného písemného souhlasu zavázal. Jestliže nájemce provede takovéto změny sice s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, ale bez písemného závazku pronajímatele k úhradě takto vynaložených nákladů, má nájemce povinnost při skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu ve stavu podle čl. V. odst. 5 této smlouvy. Obdobně se tato ustanovení vztahují také na movité věci, které jsou v souladu s touto smlouvou předmětem této nájemní smlouvy.
5. Potřebu oprav přesahujících rámec vymezený v čl. IV. odst. 2 smlouvy je nájemce povinen, stejně jako skutečnost, že došlo k poškození předmětu nájmu včetně pronajatých movitých věcí, bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, v opačném případě může důkazní břemeno škody ležet na něm a může odpovídat za z toho vzniklou škodu. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro realizaci oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel či oprav, které provádí pronajímatel na základě čl. IV. odst. 2 této smlouvy poté, co marně vyzval nájemce ke splnění jeho povinnosti.
6. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě ani umožnit užívání nebytových prostor třetí osobě či subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn do společných prostor nemovitosti a objektu dle čl. I. odst. 1 a 2 této smlouvy, ať již do prostoru či na stěny, ale i do oken a na dveře ohraničující nebytové prostory dle čl. I. odst. 2 této

smlouvy, umísťovat reklamní předměty a upozornění pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, byť ústním. Danost tohoto souhlasu v případě jeho spornosti je povinen prokázat nájemce. Firemní označení na objektu, ve společných prostorách, na hlavních vstupních dveřích do objektu i dveřích do nebytových prostor ohledně firem – nájemců, musí být jednotné, pokud nebude v konkrétním případě dohodnuto jinak, a toto na základě požadavku nájemce zajišťuje pronajímatel prostřednictvím vybrané firmy.

8. Nájemce je povinen vždy řádně zabezpečit při odchodu z nebytových prostor a z objektu v němž jsou nebytové prostory umístěny, uzamčení a případně i elektronické zabezpečení těchto prostor tak, aby bylo eliminováno riziko krádeže movitých věcí ve vlastnictví pronajímatele či předmětu nájmu. Nájemce při převzetí nebytových prostor obdrží příslušný počet klíčů k jednotlivým místnostem i k objektu. Pokud nájemce ztratí či poškodí bezpečnostní klíč od hlavních vstupních dveří, případně od jednotlivých vnitřních dveří, je povinen pronajímateli uhradit náklady spojené s vyhotovením dalšího bezpečnostního klíče, případně jakékoliv další náklady spojené se zabezpečením prostor v důsledku ztráty bezpečnostního klíče.
9. Nájemce je povinen zajistit, aby nejen nájemce a jeho zaměstnanci, ale také návštěvy nájemce, zákazníci nájemce či zásobování nájemce v souvislosti s využíváním předmětu nájmu podle této smlouvy se chovali a jednali tak, aby to nenarušovalo bezpečnost i běžný klid v nemovitosti dle čl. I. odst. 1 této smlouvy, a aby to neomezovalo či neobtěžovalo nad míru přiměřenou poměrům jakkoliv jiné nájemce. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo ohrožovala či ztěžovala nebo omezovala výkon užívacích a nájemních práv ostatních nájemců v nemovitosti dle čl. I. odst. 1 této smlouvy.
10. Pronajímatel je oprávněn požadovat umožnění prohlídky předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu, a to vždy za přítomnosti nájemce či jím oprávněného zástupce. Tohoto oprávnění nesmí být pronajímatelem zbytečně zneužíváno. Termín požadované kontroly a prohlídky sdělí pronajímatel nájemci předem s dostatečným předstihem.
11. Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní a protipožární opatření a obecně závazné předpisy v této souvislosti, vztahující se zejména ke způsobu a účelu užívání předmětu nájmu tak, aby nedošlo k požáru ani jiné škodné události. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody nebo škody vzniklé nedodržením obecně závazných právních předpisů, způsobené na předmětu nájmu během trvání nájmu a v souvislosti s ním. Nájemce je povinen v takovém případě zajistit odstranění škody na vlastní náklady, případně škodu pronajímateli finančně nahradit.
12. Ochrana veškerého majetku ve vlastnictví nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením, odcizením, zničením apod., ať již krádeží, vandalismem, živelní pohromou či jinak a jeho případné pojištění v tomto smyslu je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů, stejně jako případné uzavření pojištění z odpovědnosti za škodu a pojištění vnesených věcí a zařízení či pojištění proti škodě způsobené třetí osobě nebo třetí osobou nájemci. Pronajímatel za tyto škody neodpovídá.
13. Nájemce náležitým a přiměřeným způsobem poučí a bude informovat své zaměstnance a ostatní osoby, které se v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy v nebytových prostorách vyskytují o právech a povinnostech podle této smlouvy. Nájemce je povinen se řídit platným provozním řádem objektu, stejně jako je povinen jeho dodržování zajistit ze strany jeho zaměstnanců a uvedených ostatních osob.
14. Nájemce je povinen třídit odpad v souladu s příslušnými právními předpisy, stejně jako má povinnost zajistit nakládání s nebezpečným odpadem na své náklady v souladu s platnými právními předpisy.
15. Nájemce je povinen v případě zřízení připojení k internetu v předmětu nájmu akceptovat poskytovatele internetového připojení, kterého určí pronajímatel, a to mj. z důvodu vybudované sítě v budovách pronajímatele a dohodnutých podmínek správy této sítě, byť konkrétní službu a cenu této služby bude samostatně sjednávat nájemce přímo s určeným poskytovatelem internetového připojení.

1. Obě smluvní strany mohou tuto nájemní smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to písemně, kdy výpovědní lhůta v tomto případě činí tři měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah podle této smlouvy lze rovněž písemně vypovědět ze strany pronajímatele se zkrácenou výpovědní lhůtou, která činí jeden měsíc a začne běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi nájemci, to však pouze v případě, kdy nájemce hrubě porušil či hrubě porušuje tuto smlouvu a povinnosti z ní vyplývající. Za hrubé porušení této smlouvy se považuje zejména:
 - a) prodlení nájemce se zaplacením nájemného, záloh za služby spojené s nájmem, vyúčtování služeb či dalších plateb nájemce ve prospěch pronajímatele podle této smlouvy, a to po dobu delší než jeden měsíc
 - b) jednání či nečinnost nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik škody
 - c) nájemce hrubě porušil, porušuje či neplní kteroukoliv z povinností nájemce, které jsou stanoveny v této smlouvě, např. povinnost nedat předmět nájmu do podnájmu, neumožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě či subjektu, povinnost užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, povinnost neprovádět stavební úpravy nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele apod., pokud takovou skutečnost nájemce nenapraví ani na základě výzvy pronajímatele
 - d) na majetek nájemce byl prohlášen konkurs nebo zahájeno insolvenční řízení či likvidace, popř. byl zamítnut návrh na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku, případně je vůči nájemci vedena soudní exekuce
3. Za řádně doručenou výpověď nájemního vztahu ze strany pronajímatele nájemci se považuje také taková zásilka odeslaná doporučeně poštou, která se vrátí pronajímateli s označením adresát neznámý, adresát se odstěhoval či s poznámkou nevyzvednuto, a to ke dni vrácení takové zásilky zpět pronajímateli, a dále také takto odeslaná poštovní zásilka, která se pronajímateli nevrátila, přičemž v tomto případě se za den doručení považuje 3. den ode dne odeslání poštovní zásilky nájemci. V případě pochybností se doručuje na adresu nájemce uvedenou na titulní straně této smlouvy.
4. Nájemní vztah může být rovněž ukončen dohodou smluvních stran, a to kdykoliv.
5. V případě skončení nájmu podle této smlouvy, ať již jakýmkoliv způsobem, je nájemce povinen ke dni ukončení nájemního vztahu odevzdat – předat pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebude-li výslovně dohodnuto něco jiného. Předání předmětu nájmu proběhne na základě písemného předávacího protokolu. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn podle svého uvážení a v závislosti na konkrétních okolnostech předmět nájmu nechat vyklidit a uvést do původního stavu ke dni převzetí předmětu nájmu nájemcem sám, a to na náklady nájemce.
6. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním (předáním) předmětu nájmu ve stavu dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy, se strany této smlouvy dohodly na smluvní pokutě ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení až do vyklizení a předání předmětu nájmu a jeho uvedení do stavu dle čl. V. odst. 5 této smlouvy buď nájemcem či pronajímatelem. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného vyklizení a předání pronajímateli. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

VI.

1. Jakákoliv změna této smlouvy, její úprava, či zrušení mohou být provedeny pouze písemnou formou na listině podepsané oběma stranami smlouvy.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je :
 - **příloha č. 1** – půdorysný plán s označením předmětu nájmu
 - **příloha č. 2** – seznam movitých věcí, které jsou součástí nájmu
 - **příloha č. 3** – kopie výpisu z obchodního či živnostenského rejstříku nájemce
 - **příloha č. 4 - předávací protokol** o převzetí předmětu nájmu včetně vybavení

3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit neplatné či neúčinné ustanovení novým platným a účinným ustanovením, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému, právnímu či jinému účelu ustanovení neplatného/neúčinného a smlouvy jako celku. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů ČR.
4. Smluvní strany jsou vzájemně vázány mlčenlivostí ohledně podávání jakýchkoliv informací, pokud jde o předmět nájmu a skutečnosti v této smlouvě uvedené třetím osobám.
5. Smluvní strany vzájemně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily, souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavírají o své svobodné vůli, nikoliv však v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran, když nepožadují v této smlouvě žádnou další změnu ani doplnění.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti ke dni dle čl. II. odst. 3 této smlouvy.
7. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, každé s platností originálu, kdy každá smluvní strana obdržela po jednom vyhotovení.

Ve Valašských Kloboukách dne 01/01/2025



