**S M L O U V A**

**č. 01/25**

**o nájmu nebytových prostor a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**Pronajímatelem: TEHOS s.r.o.**

zastoupena: Ing. Tomášem Morysem, jednatelem

sídlem: tř. T. Bati 1255, 765 02 Otrokovice

IČ: 60731729

DIČ: CZ60731729

zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 17511

tel.: 577 66 2300

**Nájemcem: Jakub Vodárek**

**SNP 1187, Otrokovice 765 02**

**IČ: 74953613**

**DIČ: CZ8805254557**

Bankovní spojení č. ú.: 2972798319/0800

tel.: 774 750 456

e-mail: info@vseproakci.cz

**v tomto znění:**

čl. I

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání:

**vnitřní prostory nacházející se v přízemí objektu bývalé výměníkové stanice č. 7 v Otrokovicích, ulice J. Jabůrkové, o celkové výměře 323,20 m2, stojícího na pozemku parc. č. 2577 v k. ú. Otrokovice**.

kdy tyto prostory budou dále v této smlouvě označovány jako „Předmět nájmu“, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

2. Bližší specifikace Předmětu nájmu včetně grafického plánku je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

čl. II

**Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude nájemce využívat k účelu: obchodní sklad.
2. Nájemce potvrzuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám a že vyhovuje sjednanému účelu užívání.
3. Nájemce se dále zavazuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy, tak aby Předmět nájmu zcela vyhovoval sjednanému účelu užívání a představám nájemce, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Užívání Předmětu nájmu k jiným účelům bez tohoto písemného předchozího souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

čl. III

**Úhrada nájemného**

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši 210 080,--Kč (bez DPH) ročně, tj. 52 520,-- Kč za čtvrtletí. Nájemné je blíže specifikovaného ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 2.
2. Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Smluvní strany se dohodly, že případné veškeré ostatní služby kromě těch uvedených ve výpočtovém listu (např. internet či svoz odpadu) si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady. Úhrada služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu je pro jednotlivé služby stanovena dle příslušných cenových předpisů, nebo na základě faktur organizací, které tyto služby zajišťují, případně dle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem. Na všechny služby spojené s užíváním je v průběhu kalendářního roku nájemcem poskytována záloha. Zúčtovacím obdobím služeb je kalendářní rok. Všechny služby budou fakturovány vč. DPH ve výši dle platného znění zákona.
3. Roční předpis úhrady záloh za služby s užíváním Předmětu nájmu spojených je stanoven ve výši 98.000,-- Kč (s DPH), tj. 24.500,-- Kč za čtvrtletí.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a zálohy za poskytované služby bude nájemce hradit čtvrtletně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
5. Doplatky nebo přeplatky úhrad za služby placené v zálohových výších jsou, po provedeném zúčtování nákladů a záloh po uplynutí zúčtovacího období, splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování. Strany se výslovně dohodly, že finanční vypořádání provedou nejpozději v dohodnutém termínu do 31. 7. roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období.
6. Pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrady za služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za služby a zálohy na služby za pronájem a výši záloh na služby.
7. V případě prodlení s plněním platby za nájemné a za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený za podmínek dle platných právních předpisů.
8. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o % inflace za předcházející rok, které uvádí vždy počátkem roku Český statistický úřad. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem doručením nového výpočtového listu nejpozději do 31.3. příslušného roku. Nájemce se zavazuje tyto změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 1.4. příslušného roku. Nový výpočtový list se předává nájemci osobně nebo se mu zasílá poštou doporučeně na adresu uvedenou v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít výpočtový list, platí, že okamžikem odmítnutí převzít je výpočtový list považovaný za doručený nájemci.

čl. IV

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1.1.2025** na dobu **neurčitou.**
2. Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kterékoli smluvní strany i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je v takovém případě 3 měsíce a počítá se od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že bude-li nájemce s placením nájemného a zálohových plateb na služby **déle než 1 měsíc v prodlení**, může mu pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Prostory je nájemce povinen v den ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě zvlášť hrubého porušení povinností nájemce je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu okamžitě bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi. Za zvlášť hrubé porušení povinnosti nájemce se považuje zejména:

* užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele,
* užívání Předmětu nájmu tak, že tento by byl z důvodů na straně nájemce podstatně poškozován, ničen, či jinak znehodnocován,
* nájemce by umožnil užívání Předmětu nájmu třetí osobě či osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

7. Pokud při skončení nájmu nebude Předmět nájmu předán ve stanoveném termínu, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500,-- za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčeno.

čl. V

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním Předmětu nájmu (t.j. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování, sečení trávy, úklid apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty Předmětu nájmu a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celého Předmětu nájmu.

2. **Nájemce je povinen:**

a) Oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.

b) Užívat Předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit je před poškozením, udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a provádět jejich úklid.

c) Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.

d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu, a to ani po zániku nájmu.

e) Umožnit pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření dodávek médií zejména studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.

f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen provádět pravidelně revize dle charakteru podnikání a to na vlastní náklady a počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé prostory.

3. **Nájemce je oprávněn:**

a) Užívat Předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.

b) Opatřit Předmět nájmu, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na Předmět nájmu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část Předmětu nájmu do původního stavu.

čl. VI

**Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na těchto ujednáních:**

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno.

2. Úhrady za služby budou placeny zálohově.

a) Vyúčtování záloh na dodávku studené vody bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba studené vody z pronajatých prostor, které jsou součástí Předmětu nájmu, bude měřena odp. vodoměrem.

b) Vyúčtování záloh na dodávku tepelné energie bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba tepelné energie bude měřena měřičem tepla pro celý objekt. Vyúčtování pak bude provedeno tak, že z celkového vyfakturovaného množství na daný objekt bude vyúčtováno 70 % nájemci a 30 % pronajímateli.

c) Vyúčtování záloh na dodávku elektrické energie bude prováděno 1 x ročně. Spotřeba elektrické energie bude měřena elektroměrem pro celý objekt. Vyúčtování pak bude provedeno tak, že z celkového fakturovaného množství na objekt bude odečtena spotřeba na podružných elektroměrech v 1.PP a 2. NP.

3. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provede-li nájemce, se souhlasem pronajímatele a ze svých finančních prostředků, takové úpravy užívaných prostor, které  budou mít charakter technického zhodnocení, povede jeho hodnotu v majetku nájemce a tento jej bude rovněž odepisovat. V případě ukončení pronájmu si strany ujednávají, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli úhradu případné zůstatkové hodnoty technického zhodnocení ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila jím provedenými úpravami hodnota předmětu nájmu, nebude-li písemně mezi stranami dohodnuto jinak.

5. Pokud není v této smlouvě sjednáno jinak písemnosti pronajímatele, určená nájemci, se doručují poštou, mohou být však doručeny i pracovníkem pronajímatele.

6. Nájemce odpovídá za všechny škody na Předmětu nájmu, které vzniknou v důsledku nesprávného provozu v Předmětu nájmu nebo nesprávného udržování Předmětu nájmu.

čl. VII

**Podnájem, postoupení**

1. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy jakékoliv třetí osobě. To se nevztahuje na možnost pronajímatele postoupit splatné peněžité pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou, ani na možnost pronajímatele převést (úplatně či bezplatně) Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, na kterou pak přejdou práva a povinnosti pronajímatele z této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu (nebo jeho část) dát do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje zajistit, že účel případného podnájmu bude totožný s účelem nájmu dle této smlouvy a předměty podnikání provozované v Předmětu nájmu nebudou dle podnájemní smlouvy rozšířeny. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby práva a povinnosti pro něj z této smlouvy závazné byly závazné i pro podnájemce. Podnájem může být vždy sjednán pouze na dobu určitou a cena podnájmu nesmí být vyšší než cena nájmu sjednaná dle této smlouvy. Nájemce je povinen o uzavření podnájemní smlouvy a o osobě podnájemce písemně informovat pronajímatele spolu s předložením písemně uzavřené podnájemní smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy ani tuto smlouvu jako celek jakékoliv třetí osobě.

čl. VIII

**Závěrečná ustanovení**

1. Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je specifikace Předmětu nájmu a výpočtový list. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.

2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.

3. Smlouva se vystavuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. IV).

5. Smluvní strany prohlašují, že nic nebrání zveřejnění této smlouvy a podpisem této smlouvy výslovně dávají souhlas se zveřejněním jejího textu v plném rozsahu, včetně všech případných příloh, pouze s vyloučením osobních údajů fyzických osob, které nejsou její smluvní stranou a nejsou ani statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu smluvní strany.

V Otrokovicích dne

Pronajímatel: Nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TEHOS s.r.o. Jakub Vodárek

Ing. Tomáš Morys, jednatel

Příloha č. 1 Situační zákres vymezující předmět nájmu

Příloha č. 2 Výpočet úhrady nájemného za užívání Předmětu nájmu a ceny za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

Příloha č. 1



Příloha č. 2

**Výpočet úhrady nájemného za užívání prostor**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Místnosti** | | | | **podlahová plocha** | | **roční úhrada**  **v Kč** |
| **poř. č.** | **počet míst.** | **Účelovost** | **koef.** | **užívaná plocha**  **/m2/** | **cena**  **Kč/m2/rok** |  |
| * 1. **Vymezené nebytové prostory v 1. NP** | | | | **323,2** | **650,-** | **210 080,-** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Celkem základní roční nájemné za užívání**  **Prostor (bez DPH)** | | | |  |  | **210 080,-** |
| **Čtvrtletní základní nájemné za užívání**  **Prostor (bez DPH)** | | | |  |  | **52 520,-** |

**Zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor**

|  |  |
| --- | --- |
| **Poskytované služby** | **Zálohy**  **roční úhrada**  **v Kč** |
|  |  |
|  |  |
| Záloha na vodné – stočné | 8 000,- |
|  |  |
| Záloha na dodávku tepelné energie | 60 000,- |
|  |  |
| Záloha na dodávku elektrické energie | 30 000,- |
|  |  |
| **Celkem roční zálohy na služby spojené s užíváním prostor** | **98 000,-** |
| **Čtvrtletní zálohy na služby spojené s užíváním prostor** | **24 500,-** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TEHOS s.r.o. Jakub Vodárek

Ing. Tomáš Morys, jednatel