

Smlouva o nájmu části nemovitosti

uzavřená ve smyslu §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

mezi:

Pronajímatel :

Městská bytová správa, spol. s r.o.

IČ: 634 89 953

sídlo: Hodonín, Rodinova 691/4, PSČ 695 01

DIČ: CZ699001303

zastoupená jednatelem Ing. Janou Šimkovou

Společnost je zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 21697

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

TAXDAN, s.r.o.

IČ: 607 23 131

se sídlem Havlíčkova 1001/11, 695 01 Hodonín,

zastoupena Ing. Lubomírem Motlem, jednatelem společnosti

zapsána v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 16718

(dále jen „**nájemce**“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. st. 1352 o výměře 204m², druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova s č.p. Hodonín č.p.696 - stavba pro administrativu.

Nemovitost je zapsána na LV č. 13755 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín pro okres, obec a katastrální území Hodonín (pro účely této smlouvy dále i jen „nemovitost“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část výše uvedené nemovitosti, a nájemce je tak na základě této smlouvy oprávněn užívat prostory o celkové výměře 20,2 m² nacházející se v I.NP budovy č.p.696 a dále spoluužívat sociální zařízení nacházející se v I. NP budovy č.p. 696 (pro účely této smlouvy se předmětná část nemovitosti označuje dále i jen jako „předmět nájmu“). Zároveň je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu v nezbytné míře spoluužívat předmětnou nemovitost. Předmět nájmu je dále specifikován v **Evidenčním listě**, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále i jen „Evidenční list“) a v Příloze č. 2 - Nákrese nemovitosti s vyznačením předmětu nájmu.

3. Nájemce bude předmět nájmu používat jako **kancelář pro poskytování služeb daňového poradenství**.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem a touto smlouvou. Nebude-li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možno důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

5. Nájemce výslovně prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy detailně seznámil s předmětem nájmu, bere na vědomí aktuální stav opotřebení předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy, a v tomto stavu předmět nájmu přebírá, neboť plně vyhovuje účelu, za jakým tuto nájemní smlouvu uzavírá. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že jakékoliv úpravy účelové povahy předmětu nájmu bude provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele - viz též čl. IV. odst. 2 této smlouvy. O předání/převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který je po svém vyhotovení přílohou této smlouvy.

II.

Výše nájemného, úhrada za služby a způsob placení.

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou ve výši **2.525,- Kč/měsíc** - viz rovněž Evidenční list. Dohodnuté nájemné je nájemce povinen hradit formou pravidelných měsíčních splátek, vždy nejpozději do 10. dne aktuálního měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Hodonín, č. účtu:

2. Nájemné dohodnuté a uvedené v odst. 1 tohoto článku (resp. v Evidenčním listě) se bude zvyšovat od 1. dne následujícího měsíce po vyhlášení úředně stanovené míry inflace zjištěné za uplynulý rok. Procento inflace se stanovuje na základě oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Výši nájemného upravenou dle tohoto ustanovení smlouvy zašle pronajímatel nájemci vždy bezodkladně po předmětné úpravě v aktuálním Evidenčním listě a nájemce se zavazuje ji takto akceptovat a hradit.

3. Pronajímatel zajišťuje nájemci v souvislosti s předmětným nájmem dle této smlouvy služby v rozsahu uvedeném v Evidenčním listě. Nájemce se zavazuje za tyto služby platit tak, že bude pronajímateli na jeho účet hradit pravidelné měsíční zálohy ve výši dle aktuálního Evidenčního listu, a to vždy nejpozději do 10. dne aktuálního měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Hodonín, č. účtu:

Zálohy na služby budou jednou ročně nejpozději do 30. dubna následujícího roku vyúčtovány dle skutečně odebraných médií a souvisejících faktur vystavených vždy konkrétním dodavatelem.

V návaznosti na množství skutečně odebraných médií nájemcem, případně na cenu médií je pronajímatel oprávněn upravit výši záloh za služby, přičemž výši nově stanovených záloh zašle pronajímatel nájemci v aktuálním Evidenčním listě a nájemce se zavazuje je takto akceptovat a hradit.

4. V případě nesplnění povinností úhrady nájmu, hrazení záloh za služby a úhrady vyúčtování za služby v souvislosti s tímto nájmem dle této smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy. Nesplnění této povinnosti ani po předchozí výzvě k úhradě zaslané nájemci pronajímatelem je dále důvodem pro výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby - viz čl. III. odst. 2 této smlouvy. Nájemce rovněž odpovídá pronajímateli za škody, které pronajímateli vzniknou v důsledku předmětných pozdních úhrad.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá **na dobu neurčitou počínaje od 1.1.2025 s tříměsíční výpovědní dobou**, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, případně je-li nájemce v prodlení delším než jeden měsíc s úhradou nájemného a/nebo záloh na služby a/nebo vyúčtování záloh na služby dle čl. II. této smlouvy pronajímatel nájemce písemně vyzve k nápravě a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě. Pokud k nápravě ze strany pronajímatele ve stanovené lhůtě nedojde, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby (§2228 odst. 1,2,4 OZ). Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení z důvodu nepřiměřeného užívání předmětu nájmu, není pronajímatel povinen vyzývat nájemce k nápravě a je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2228 odst. 3 OZ).
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby rovněž v případě, kdy nájemce vstoupí do konkurzu či likvidace, jakož i v případě, kdy bude vůči nájemci vedeno exekuční řízení postihující jeho majetek, či v případě, kdy nájemce pozbude oprávnění k činnosti v souvislosti s účelem nájmu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
4. K poslednímu dni nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení vlivem řádného užívání. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude uvedeno zejména datum, stav předmětu nájmu k okamžiku převzetí. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na náklady nájemce.
5. Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými a nájemce je povinen pronajatý majetek uvést vlastním nákladem do původního stavu jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce přijetí výzvy či výpovědi či jiné korespondence odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), bude výzva, výpověď či jiná korespondence považována za doručenou v den, kdy se vrátí zpět pronajímateli, nebude-li se za den doručení z údajů ČP považovat den dřívější.
7. Smluvní strany si výslovně sjednávají vyloučení ustanovení §2230 a §2315 občanského zákoníku v platném znění.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a k účelu sjednanému touto smlouvou a v rozsahu dle této smlouvy včetně jejích příloh. V případě porušení tohoto ustanovení smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby nerušil ostatní oprávněné osoby ve

výkonu jejich užívacího práva. Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou v důsledku jeho činnosti na předmětu nájmu, resp. na předmětné nemovitosti, a třetím osobám.

2. Nájemce může provádět na předmětu nájmu vlastním nákladem stavební práce účelové povahy, které budou sloužit jeho provozu, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za jeho dohledu. K udělení souhlasu s provedením stavebních úprav je nájemce povinen pronajímateli předložit písemnou žádost a projektovou dokumentaci, kde budou stavební úpravy specifikovány. Veškeré stavební úpravy budou prováděny až po kladném vyjádření pronajímatele, v souladu s platnou právní úpravou ČR, zejm. se stavebním zákonem.

Nájemce se zavazuje zajistit potřebná povolení a vyjádření příslušných úřadů. Pronajímatel i po udělení souhlasu a provádění dohledu však nepřebírá za tyto stavební úpravy žádnou zodpovědnost.

3. Nájemce je povinen hradit veškeré opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, včetně veškerých případných revizí, a opravy a výměny zvláštního vybavení nemovitosti, které slouží výhradně k provozu nájemce. Nájemce je povinen zabezpečit si veškeré povinné revize, přičemž pronajímatel mu poskytne přehled a případně kopie stávajících revizí. V ostatních případech bude postupováno v souladu s občanským zákoníkem, resp. platnou právní úpravou ČR.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést vlastním nákladem, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla, a zároveň je povinen hradit náklady na tyto práce ze svých finančních prostředků.

5. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zabezpečit předmět nájmu, případně budovu, v níž se předmět nájmu nachází, proti vniknutí cizích, resp. třetích, osob.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí výzvě prohlídku předmětu nájmu.

7. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v nemovitosti. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu nemovitosti i předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se nájemce zavazuje dodržovat povinnost všech příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.

8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Umožní-li nájemce věc užívat třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.

9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které vzniknou na nemovitosti v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku činnosti nebo jednání zaměstnanců nájemce nebo třetích osob, kterým nájemce umožní na/do předmětné nemovitosti vstup.

10. Nájemce může umístit na nemovitosti svou vlastní reklamu a vývěsní štít, a to po předchozím odsouhlasení rozměrů a vzhledu této reklamy či štítu pronajímatelem. Jiná reklama musí být s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, případně příslušných odborů MěÚ Hodonín. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

- 11.** V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
- 12.** Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je na vůli nájemce.

V.

Smluvní pokuta

- 1.** Pro případ porušení závazků uvedených ve smlouvě se sjednává, že strana, která závazek porušila, uhradí oprávněné straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ. Smluvní pokuta ať již vyúčtovaná nebo zaplacená, nemá vliv na možnost samostatně uplatnit náhradu škody.

VI.

Zveřejnění v registru smluv

- 1.** Tato smlouva podléhá 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) v platném znění zveřejnění v Registru smluv. Takovému zveřejnění podléhají i všechny případné dodatky této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že toto zveřejnění zabezpečí pronajímatel.

VII.

Závěrečná ujednání

- 1.** Změny provedené na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými v případě skončení nájmu a nájemce je povinen předmět nájmu uvést vlastním nákladem do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
- 2.** Obě smluvní strany mohou upravit vypořádání nákladů na stavební práce odchýlně od zásad uvedených v této smlouvě, a to písemným dodatkem.
- 3.** Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající platnou právní úpravou ČR, zejména příslušnými stanovami zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
- 4.** Přílohou této smlouvy je:
- Příloha č. 1 - Evidenční list
 - Příloha č. 2 - Náskres nemovitosti s vyznačením předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 - Kopie výpisu z OR nájemce
 - Příloha č. 4 - Protokol o předání/převzetí předmětu nájmu
- 5.** Tuto smlouvu lze měnit, respektive doplnit pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými projevy smluvních stran.
- 6.** Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost prvopisu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

7. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti k 1.1.2025, bude-li již k tomuto dni vložena do registru smluv, jinak dnem vložení do registru smluv.

8. Smluvní strany po přečtení této smlouvy výslovně prohlašují, že jejímu obsahu plně porozuměly, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle a nebyla uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek ani pro jednu ze smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ani jedna z nich se nepovažuje za slabší stranu této smlouvy. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Hodoníně dne 20.12.2024

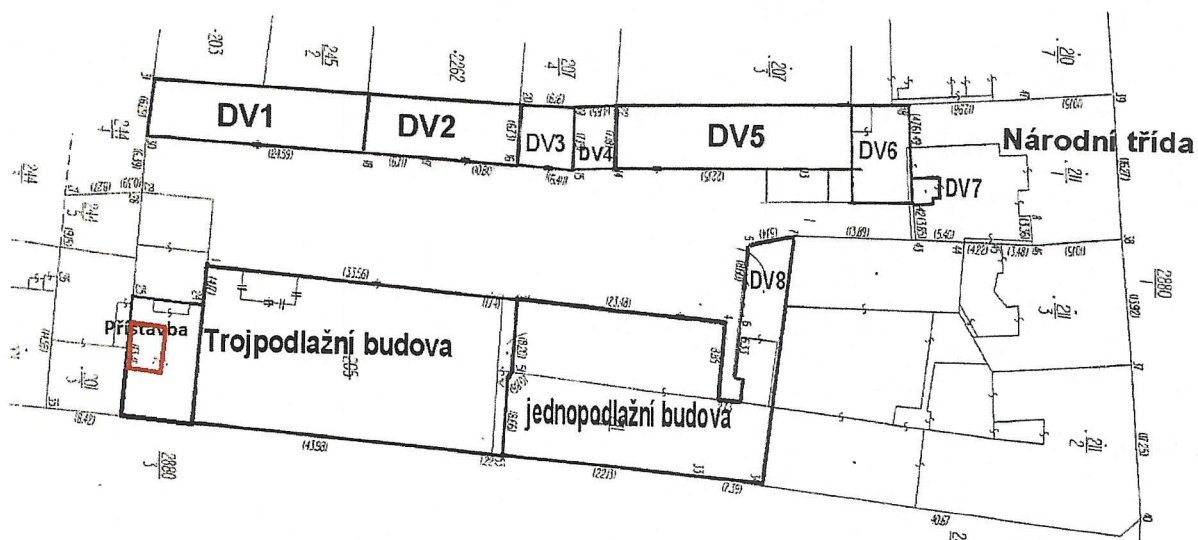
.....
pronajímatel
Ing. Jana Bijříková
jednatelka V
Městské bytové správy, spol. s r.o.

.....
nájemce
Ing. Lubomír Motl
jednatel
TAXDAN, s.r.o.

Nájemce: TAXDAN, s.r.o.IČ: 607 23 131

Přístavba Rodinova 696/6

umístění	místnost	plocha	nájemce
přízemí	kancelář	20,2	
	Celkem	20,2	



ho.

EVIDENČNÍ LIST domu

Pronajimatel: Městská bytová správa, spol. s r.o.
Rodinova 691/4, Hodonín 69 501
Banka KB Hodonín
Číslo účtu

IČ =63489953
DIČ :CZ699001303

Nájemce : TAXDAN , s.r.o.
IČ: 607 23 131
Havlíčková 1001/11, 695 01 Hodonín

Telefon:
Email :
Kontaktní osoba: Ing. Lubomír Motl

Platby na účet:
Číslo účtu: Var.symbol 311522

Předmět nájmu :

Část nemovitosti - pozemek p.č. st.1352, jehož součástí je stavba č.p. 696
Ulice Rodinova č.pop. / č.or. 696/
Obec Hodonín PSČ 695 01

Účel nájmu: provozování masážního salonu
Pronajímaná plocha: 20,2 m²

Nájemné

Výše nájemného:
2.525,- Kč měsíčně

Způsob placení: převodem na bank.účet

Interval platby / Splatnost
Nájemné: měsíčně / do 10. dne aktuálního měsíce

Inflace: ANO aktuální koeficient inflace

Služby

Služby: ANO zálohy měsíčně 1.800,- / do 10. dne aktuálního měsíce

STUDENÁ VODA: 200,- Měřidlo: Ano Odběrné místo:
TEPLO: 1.000,- Měřidlo: ITN Vytápěná plocha: 20,2m²
elektro: 600,- Rozsah:

Zálohy /úhrady na služby: měsíčně ve výši 1.800,-

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Hodoní 1. 1. 2016

.....
podpis

Ing. Jana Bimková, jednatelka
Městské bytové správy, spol. s r.o.

Protokol o předání-převzetí nebytového prostoru

Datum: 23.12.2024

Ulice - č.domu, Rodinova 696/6

Dosavadní nájemce: X

Nový nájemce: TAXDAN, s.r.o.IČ: 607 23 131

Popis jednotky: jedná se místnost v přízemí přístavbě na ulici Rodinova 696/1 o celkovém výměru 20,2m²

Stav(zjištěné závady).....

.....

Vybavení...klimatizace, nábytek - kuchyňská linka.....

.....

Stavy měřidel: elektro: kWh

Měřič tepla: .bt.+í

Předané přílohy(např. nájemní smlouva):

- 1) 3 x klíče od vstupu do kanceláře, 3 x klíč vstup do objektu, čip pro vstup do objektu,
1 x klíč WC
- 2) Nájemní smlouva

Podpisy:

Předávající /

Nájemce