



S004P01N0MDQ

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění

mezi

Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám. 53/1, Hodonín, PSČ 695 01

zastoupeno zaměstnancem Města Hodonín Bc. Jiřím Mrákou na základě usnesení Rady města
Hodonína č. 2424 ze dne 12.5.2020

IČO: 00284891

(dále jen „pronajímatel“)

a

BY ELES s. r. o.

se sídlem: Vodní 111, Uherské Hradiště, PSČ 686 01

jednající: Silvie Horná

IČO 06357296

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví pozemek p. č. st. 2805, jehož součástí je budova s č.p. 2789 (ulice P. Jilemnického 6), vše v katastrálním území a obci Hodonín. V předmětné budově se nacházejí ve I. nadzemním podlaží prostory sloužící k podnikání o podlahové ploše 93,78 m² (dále také jako „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat ke své podnikatelské činnosti, dle výpisu z obchodního rejstříku, tedy za účelem prodeje, služeb a kompletace práce pro e-shop.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem a touto smlouvou. 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 nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. Zároveň je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu v nezbytné míře užívat společné prostory nacházející se v předmětné nemovité věci.
5. Předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a výslovně prohlašuje, že tento stav odpovídá účelu ujednanému touto smlouvou.

II.

Výše nájemného, úhrada za služby a způsob placení

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši dle evidenčního listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen hradit pronajímateli spolu s nájmem rovněž zálohy na služby poskytované mu pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu.
2. Dohodnuté roční nájemné včetně záloh na poskytované služby bude nájemce platit pravidelnými měsíčními splátkami nejpozději do 10. dne měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky Hodonín, č. účtu: [REDACTED]
3. V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu nebo záloh za poskytované služby v plné výši a termínu, zaplatí nájemce úrok z prodlení dle platné právní úpravy. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je to považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Dohodnuté nájemné se bude počínaje rokem 2028 jednostranně 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.
5. Poskytované služby budou rozúčtovány následujícím způsobem: v poměru podlahové plochy předmětu nájmu uvedené v příloze k podlahové ploše všech prostor určených k pronájmu v předmětné nemovité věci.
6. Zálohy na poskytované služby jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a budou jednorázově vyúčtovány vždy po skončení kalendářního roku v termínech dle platných předpisů v poměru podlahových ploch jednotlivých provozoven případně dle podružných měřidel.
7. K úpravě cen služeb a tedy i záloh dojde při změně cenových předpisů, popřípadě změně cen dle místních podmínek nebo po vyúčtování služeb. Každou změnu oznámí pronajímatel nájemci zasláním nové přílohy a ten je povinen ji od stanoveného období respektovat a hradit.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1.4.2025.
2. Smluvní strany se dohodly, že lze nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba jsou 2 měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. K poslednímu dni výpovědní doby se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na náklady nájemce.
3. Porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy je považováno za hrubé porušení smlouvy a je důvodem pro podání výpovědi z nájmu bez výpovědní doby.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dle této smlouvy a podle účelu stanoveného v této smlouvě, včetně jejích příloh. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nerušil ostatní nájemce nebo vlastníky ve výkonu jejich užívacího práva. Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou v důsledku své činnosti v předmětu nájmu.
2. Nájemce může provádět vlastním nákladem stavební práce účelové povahy (adaptace, rekonstrukce apod.) na předmětu nájmu, které budou sloužit jeho potřebám v souvislosti s využitím předmětu nájmu dle této smlouvy, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za jeho dohledu. Pronajímatel však nepřebírá žádnou odpovědnost za tyto stavební úpravy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu spolu s veškerými opravami konstrukčních prvků a zařízení poskytnutých pronajímatelem (včetně revizí el. a plynu dle platných ČSN). Nájemce bude rovněž na svůj náklad provádět opravy a výměny zvláštního vybavení předmětu nájmu, které slouží výhradně provozu nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zároveň je povinen hradit náklad na tyto práce ze svého.
5. Obě smluvní strany mohou upravit vypořádání nákladů na stavební práce odchylně od zásad uvedených v této smlouvě, a to písemnou dohodou.
6. 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 předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí výzvě prohlídku předmětu nájmu.
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.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž umožní do předmětu nájmu přístup.

10. Nájemce může umístit na nemovité věci, v níž se předmětné prostory nacházejí, své vlastní označení a vývěsní štít, a to po předchozím odsouhlasení rozměrů a vzhledu této reklamy či štítu pronajímatelem. Jiná reklama může být umístěna pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu, případně při převodu nájmu se souhlasem pronajímatele, 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 pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
13. Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy společných prostor domu a udržování podstaty budovy.
14. Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré stavební úpravy týkající se nebytového prostoru bude hlásit pronajímateli. Pokud stavební úpravy budou vyžadovat změnu účelu užívání, je nutné požádat o povolení stavebního úřadu v Hodoníně. Dokumenty následně doručit na odbor právní a majetku.
15. Pronajímatel bere na vědomí, že stavební úpravy, které nebudou podléhat stavebnímu povolení budou uvedeny v Dohodě o úpravě nebytového prostoru. Veškeré náklady na úpravu nebytového prostoru nese nájemce.
16. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas se zapsáním sídla společnosti BY ELES, IČO: 06357296 v objektu ve vlastnictví pronajímatele na ulici P. Jilemnického 2789/6, 695 01 Hodonín. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory v budově na ulici P. Jilemnického 2789/6, Hodonín zruší na výše uvedené adrese i sídlo společnosti By ELES s.r.o., IČO 06357296. Pokud tak neučiní do 30 dnů od ukončení nájemní smlouvy, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

V.

Závěrečná ujednání

1. 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. Pronajímatel požaduje po ukončení nájmu nebytových prostor výmalbu těchto prostor základním hygienickým nátěrem. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. 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.
3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a nabývá účinnosti 1. 4. 2025. Smlouva bude zveřejněna v Registru smluv vedeném Digitální a informační agenturou.
5. Tuto smlouvu lze měnit, respektive doplnit pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými souhlasnými projevy smluvních stran. Toto ustanovení se netýká výše nájmu a služeb.
6. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy smlouvy.
7. Všichni účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle a že nebyla uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.
8. Uzavření této smlouvy schválila Rada Města Hodonína na své schůzi konané dne 11. 3. 2025 usnesením č. 3927. O zveřejnění tohoto záměru rozhodl odbor právní a majetku MěÚ Hodonín v souladu s usnesením Rady města Hodonína č. 3086 ze dne 20. 10. 2020, kterým mu byla v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, svěřena působnost ke zveřejňování záměrů týkajících se pronájmů nebytových prostor.

V Hodoníně dne 26. 03. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Bc. Jiří Mráka
pověřený zaměstnanec

Silvie Horná

Výpočtový list platný od 04.2025

Uživatel	
Jméno	BY ELES s.r.o.
IČO	06357296
DIČ	
Plátce DPH	

Variabilní symbol		Adresa prostoru
Nebytový prostor		P.Jilemnického 2789/6
Číslo prostoru		695 01 Hodonín
Smlouva		Platnost smlouvy Od 01.04.2025 na dobu neurčitou
Splatnost do 10. dne v měsíci		Podání výpovědi
Doba placení Měsíční		Penalizace Sankce dle NOZ
Druh vztahu Nájemce		Počet osob 1
Výpočet nájemného Dohodnutá sazba za m2 (místnost)		
Topení TOPENÍ		Směrné číslo 18
Podlaží 1		Výtah N
Tech. stav		Počet místností 7

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	12 336,00	V Sazby z místností(-KP)		Platební příkaz
Vodné stočné	200,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplo	3 500,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Společná elektřina	30,00	S Stanoveno		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>12 336,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>3 730,00</i>			
<i>Měsíční předpis celkem</i>	<i>16 066,00</i>			
Platební příkaz	16 066,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2	Roč.sazba Kč	Roč.nájem Kč
dílna,provozovna	TOPENÍ	45,20	0,00	0,00	77,02	45,20	1 800,00	81 360,00
dílna,provozovna	TOPENÍ	25,50	0,00	0,00	43,45	25,50	1 800,00	45 900,00
sklad	TOPENÍ	8,60	0,00	0,00	14,65	8,60	900,00	7 740,00
sklep	žádné topení	4,00	0,00	0,00	0,00	4,00	900,00	3 600,00
WC	TOPENÍ	1,13	0,00	0,00	0,32	1,13	900,00	1 017,00
umývárna,sprch	TOPENÍ	4,45	0,00	0,00	7,58	4,45	900,00	4 005,00
.kout								
chodba	TOPENÍ	4,90	0,00	0,00	8,35	4,90	900,00	4 410,00
Celkem		93,78	0,00	0,00	151,37	93,78		148 032,00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ" dle nájemní smlouvy.