

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

dle z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „o. z.“)

1. Smluvní strany

1.1. název	Vodohospodářská společnost Olomouc, a. s.
IČO	47675772
sídlem	Tovární 1059/41, Olomouc – Hodolany, 779 00
e-mail	vhs@vhs-ol.cz
tel.	585536384
bankovní spojení	
zastoupený	doc. Ing. Tomáš Kučera, Ph.D.

dále jen „pronajímatel“

1.2. název	ASET studio s.r.o.
IČO	29459346
sídlem	Tovární 1059/41, Olomouc – Hodolany, 779 00
e-mail	info@asetstudio.cz
tel.	587407730
bankovní spojení	
Zastoupený	

dále jen „nájemce“

Smluvní strany spolu níže uvedeného roku, měsíce a dne uzavřely tuto Smlouvu o nájmu nebytového prostoru (dále jen „Smlouva“)

2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby č. p. 1059, která se nachází na pozemku p. č. st. 1695., k. ú. Hodolany (710873), zapsaná na LV č. 1342, vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc. V této budově se nachází v 4.NP nebytové prostory, které se skládají z kanceláří 445, 446, 447 a 452 o celkové výměře 93,69 m². Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby p. č. st. 1105, k. ú. Hodolany (710873), zapsaná na LV č. 1342, vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc. V této budově se nachází garáž 1.06 o výměře 19,83 m². Celková plocha nebytového prostoru činí 113,52 m² (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“). Pronajímatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 562/7, k. ú. Hodolany (710873), zapsaná na LV č. 1342, vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, jehož součástí je 1 označené parkovací stání ve vnitřním areálu.

- 2.2. Schéma nebytového prostoru je zakresleno v půdorysu 4.NP budovy, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1. Schéma parkovacích stání ve vnitřním areálu je zakresleno v plánu parkovacích míst, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2. Schéma garáže je zakresleno v půdorysu budovy garáží, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 3.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor vymezený v čl. 2 odst. 2.1. této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci do dočasného úplatného užívání a nájemce se zavazuje za toto užívání platit nájemné.
- 3.2. Účelem nájmu je podnikání a výkon činnosti v oblasti projekčních prací, poradenství a inženýrské činnosti.

4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru

- 4.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši úhrady nájemného za užívání nebytového prostoru ve výši **128.856,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů) v období od 1. 4. do 31. 12. 2025 (dále též „nájemné“).
- 4.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši úhrady pronájmu za užívání 1 parkovacího stání ve výši **4.500,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů).
- 4.3. Nájemce se zavazuje hradit současně s nájmem paušál pronajímateli na dodávky plynu, el. energie, vody a dalších služeb (úklid společných prostor, ostraha, provoz klimatizací, provoz budovy) související s provozem budovy, a to v celkové výši **60.841,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů)(dále též „služby“), za období od 1. 4. 2025 do 31. 12. 2025.
- 4.4. Celková částka za nájemné, parkovací stání a služby ve výši **194.197,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů) bude uhrazena ve třech splátkách, každá ve výši **64.732,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů). Splátky budou hrazeny na základě faktur vystavených pronajímatelem v měsících dubnu, červenci a říjnu. Každá faktura bude mít splatnost 14 dnů od jejího doručení nájemci.
- 4.5. Nezaplacení nájemného včetně úhrady za služby s nájmem spojených v termínu uvedeném výše opravňuje pronajímatele uplatňovat zákonný úrok z prodlení.

5. Doba trvání nájmu

- 5.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

5.2. Výše nájemného a služeb je pevně stanovena do 31. 12. 2025, přičemž s účinností vždy od 1. 1. každého následujícího roku bude výše nájemného a služeb aktualizována na základě dohody smluvních stran, přičemž přihlédne zejména k:

- a) míře inflace vyjádřené indexem spotřebitelských cen zveřejněným Českým statistickým úřadem;
- b) změnám cen nájmu obdobných prostor v dané lokalitě;
- c) změnám provozních nákladů na správu objektu;
- d) dalším relevantním ekonomickým ukazatelům.

5.3. Nedohodou-li se smluvní strany na nové výši nájemného a služeb pro následující období nejpozději 3 měsíce před skončením období, na které byla výše nájmu a služeb stanovena, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

6. Skončení nájmu

6.1. Nájem končí:

6.1.1. dohodou

6.1.2. výpovědí podanou písemně i bez udání důvodu kteroukoliv ze stran

6.2. Výpovědní doba výpovědi dle č. 6 odst. 6.1.3. činí 3 měsíce a počíná běžet počátkem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

7. Práva a povinnosti stran

7.1. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej přebíral s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

7.2. Předání a převzetí předmětu nájmu bude vždy potvrzeno předávacím protokolem, který se po podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 4.

7.3. Nájemce se zavazuje:

7.3.1. platit pronajímateli nájemné řádně a včas,

7.3.2. provádět na vlastní náklady opravy a údržbu spojené s běžným užíváním předmětu nájmu

7.3.3. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit pronajímatel, a umožnit mu za tím účelem přístup k předmětu nájmu,

7.3.4. užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému ve smlouvě (např. kanceláře, sklady, garáže),

7.3.5. dodržovat Provozní řád budovy, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 5,

7.3.6. neumístit paraboly ani antény na vnější parapety, střechu či fasádu budovy,

7.3.7. zdržet se hlučných činností uvnitř budovy v době od 7:00 do 15:30 hodin,

7.3.8. nepouštět do objektu ani nechovat v něm zvířata,

7.3.9. nevnášet ani neskladovat zapáchající, nebezpečné či hořlavé látky,

7.3.10. dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární, popř. další právní předpisy a pokyny pronajímatele vztahující se k řádnému užívání předmětu nájmu za sjednaným účelem.

7.4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli změny či úpravy (např. rekonstrukce, stavební úpravy atd.) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Náklady spojené s těmito změnami nebo úpravami nese nájemce a nemá nárok na jejich úhradu.

8. Závěrečná ujednání

- 8.1. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí právní jednání, která byla mezi stranami uzavřena k předmětu nájmu. Smluvní strany shodně prohlašují, že mezi nimi neexistuje žádný jiný závazek vztahující se k předmětu nájmu, než závazky založené touto smlouvou.
- 8.2. Smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak o. z. O všech sporech vyplývajících z této smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.
- 8.3. Smlouva je vyhotovena dvou (2) stejnopisech. Každý účastník smlouvy obdrží po jednom výtisku, jež má platnost originálu. Veškeré změny a dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou.
- 8.4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle z. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy ji uveřejní v registru smluv tak, aby byly dodrženy lhůty stanovené příslušným zákonem.
- 8.5. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

9. Přílohy:

- Příloha č. 1 – Půdorys 1.NP budovy
- Příloha č. 2 – Plánek parkování
- Příloha č. 3 – Plánek garáž
- Příloha č. 4 – Předávací protokol
- Příloha č. 5 – Provozní řád budovy

10. Podpisy smluvních stran

V dne

V dne

doc. Ing. Tomáš Kučera, Ph. D.
Pronajímatel

Nájemce

