Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
(§2302 a násl. NOZ)

Čís. 03/17

Pronajímatel:
Technické služby, a.s. Slezská Ostrava
se sídlem Čs. armády 20, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava
IČ: 47674725
DIČ: CZ47674725
zaps. v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle B, vložce č. 662
zastoupený předsedou představenstva [redacted]
na straně jedné
(dále jen „pronajímatel")

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Ostrava
Číslo účtu: 1642388339/0800

a

nájemce:
Ing. Jiří Fidler
Zastoupené Ing. Jiřím Fidlerem
Se sídlem Čs. armády 20, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava
IČ: 65488415
(dále jen „nájemce")

Bankovní spojení: ČSOB
Číslo účtu: 160283353/0300

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.
Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je výlučný vlastníkem budovy a pozemku v areálu Technických služeb, a.s. Slezská Ostrava zapsaných na LV čís. 3231 pro katastrální území Slezská Ostrava u Katastrálního úřadu v Ostravě.

Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to **nebytový prostor v administrativní budově TS,a.s o výměře 22,5 m2 - kancelář č.120**, k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit podnikání nájemci, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Účelem nájmu je provozování **projekční kancelářské a inženýrské činnosti** nájemcem v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co byla možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy. Pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměru na jeho straně jeho činností v některém ohledu změní jen nepodstatně. Nájemce je povinen neprodleně uvědomit pronajímatele o veškerých změnách souvisejících s jeho podnikatelskou činností.

II.
Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu **neurčitou**, počínaje dnem **1.1.2018**.

III.
Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

Smluvní strany se dohodly na ceně nájemného včetně úhrad nákladů za poskytnuté služby takto:

Výše ceny za jeden měsíc byla sjednána v pevné částce		**3 365 Kč**
(slovy: třitisícetřistašedesátpětkorunčeských)		
Z toho:		
1. Nájemné za prostor sloužící k podnikání		**876 Kč**
2. Paušální úhrady:		**1 419 Kč**
• **Vodné, stočné**	**157 Kč**	
• **El. Energie**	**122 Kč**	
• **Vytápění**	**1 140 Kč**	
3. Paušální úhrady služeb (údržba budov, strážní služba, úklid, údržba areálu, wifi)		**1 070 Kč**
Výše ceny za jeden rok byla sjednána v pevné částce		**40 380 Kč**
(slovy: čtyřicettisíctřistaosmdesátkorunčeských)		
Z toho:		
4. Nájemné za prostor sloužící k podnikání		**10 512 Kč**
5. Paušální úhrady:		**17 028 Kč**
• **Vodné, stočné**	**1 884 Kč**	
• **El. Energie**	**1 464 Kč**	
• **Vytápění**	**13 680 Kč**	
6. Paušální úhrady služeb (údržba budov, strážní služba, úklid, údržba areálu,wifi)		**12 840 Kč**

Výše uvedené částky jsou bez DPH.

Daňový doklad (faktura) bude vystavena vždy k poslednímu kalendářnímu dni daného měsíce s dobou splatnosti 14 dnů.

IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou a platit nájemné dle této smlouvy
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

- Nájemce je oprávněn provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
- Nájemce je oprávněn provádět v najatých prostorách stavební úpravy a instalovat stroje a zařízení jen s písemným souhlasem pronajímatele a výlučně na svůj náklad.

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele:

- Ve věcech technických (správa areálu)
  [redacted] – technický správce nemovitostí
  Tel.: [redacted]
  Email: [redacted]
- Ve věcech smluvních
  [redacted] – administrativní pracovnice
  Tel.: [redacted]
  Email: [redacted]

kontaktní osoba nájemce: [redacted]
Tel.: [redacted]

Email: [redacted]

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Nájemce je povinen uplatnit právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo zjistit mohl.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.

V.
Podnájem

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem** pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI.
Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VII.
Skončení nájmu

Nájem zanikne výpovědí jedné ze stran.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. **Tříměsíční výpovědní doba** běží od

prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

§ 2308
Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

§ 2309
Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor nachází, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

VIII.
Označení nájemce

Pronajímatel dává nájemci souhlas k tomu, aby umístil v místě k tomu určeném znak, označení či reklamu charakterizující jeho firmu. Při ukončení nájmu zajistí nájemce na své náklady odstranění loga nájemce z budovy a ze všech míst v budově a jejím interiéru, včetně uvedení dotčených prostor do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.

IX.
Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

X.
Závěrečná ustanovení

Pronajímatel si vyhrazuje právo zvyšovat nájemné a paušální úhrady energií a služeb podle státem uznávané míry inflace a podle prokazatelného růstu nákladů spojených s provozováním areálu Technických služeb, a.s. Slezská Ostrava.

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve třech vyhotoveních s tím, že všechna mají platnost a závaznost originálu. Nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení této smlouvy.

V Ostravě dne 14.12.2017

Technické služby, a.s. Slezská Ostrava
Čs. armády 20
710 00 Slezská Ostrava
IČO: 47674725 DIČ: CZ47674725

Za pronajímatele:

[redacted]

předseda představenstva

Za nájemce:

[redacted]