

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání  
(§2302 NOZ)**

č. 01/21

Pronajímatel:

**Technické služby, a.s. Slezská Ostrava**  
**se sídlem Čs. armády 20, 710 00 Slezská Ostrava**  
**zaps. v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle B, vložce č. 662**  
**zastoupený předsedkyní představenstva** [REDACTED]

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Ostrava

Číslo účtu: 1642388339/0800

a

nájemce:

**INVIS spol. s r.o.**

**Bedrnova 2882/4, Zábřeh, 700 30 Ostrava**

**Jednatel: p.** [REDACTED]

**IČO:** 14616327

**DIČ:** CZ14616327

(dále jen „nájemce“)

Bankovní spojení: **KB Ostrava**

Číslo účtu: 3506280277/0100

e-mail: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

datová schránka: a3ycr2v

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, výlučným 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 15,3 m<sup>2</sup> - kancelář č. 112**, 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 **projektové 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 anebo z toho, co bylo 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 (IČ, DIČ apod.).

**II.**  
**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu **určitou**, počínaje dnem **1.7.2021** do **1.7.2022**

**III.**  
**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

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

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Výše ceny za jeden měsíc byla sjednána v pevné částce</b> | <b>3.276,00,- Kč</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|

**Z toho:**

- |                                                            |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. Nájemné za prostor sloužící k podnikání                 | 1.316,00,- Kč        |
| 2. Paušální úhrady:                                        | <u>1.440,00,- Kč</u> |
| • <i>Vodné, stočné</i> 124,00,- Kč (1 osoba)               |                      |
| • <i>El. energie</i> 214,00,- Kč                           |                      |
| • <i>Vytápění</i> 1.102,00,- Kč                            |                      |
| 3. Paušální úhrady služeb                                  | 520,00,- Kč          |
| (údržba budov, strážní služba, úklid, údržba areálu, wifi) |                      |

|                                                            |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Výše ceny za jeden rok byla sjednána v pevné částce</b> | <b>39.312,00,- Kč</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|

**Z toho:**

- |                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Nájemné za prostor sloužící k podnikání                 | 15.792,00,- Kč |
| 2. Paušální úhrady:                                        | 17.280,00,- Kč |
| • <i>Vodné, stočné</i> 1.488,00,- Kč (1 osoba)             |                |
| • <i>El. energie</i> 2.568,00,- Kč                         |                |
| • <i>Vytápění</i> 13.224,00,- Kč                           |                |
| 3. Paušální úhrady služeb                                  | 6.240,00,- Kč  |
| (údržba budov, strážní služba, úklid, údržba areálu, wifi) |                |

**Výše uvedené částky jsou bez DPH.**

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

**V případě ukončení nájemního vztahu, bude kauce navráćena nájemci do jednoho měsíce od data ukončení.**

Nájemce je povinen složit ke dni uzavření smlouvy č. 01/21 kauci ve výši odpovídající dvouměsíční ceně nájemného včetně DPH na účet pronajímatele, případně uhradit uvedenou částku v pokladně pronajímatele. Tato částka bude deponována pro případ neplacení nájemného a nákladů za poskytnuté služby. Při řádném ukončení nájmu bude kauce nájemci vrácena zpět, pokud se pronajímatel a nájemce nedohodnou jinak.

#### 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
  - 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 (viz § 349 zákoníku práce odst. 1)
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu 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] – obchodní správce nemovitostí  
Tel.: [redacted]  
Email: [redacted]

##### kontaktní osoba nájemce:

p. [redacted] - mob. [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
- 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

### **V. 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.

### **VI. Skončení nájmu**

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

Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

**Prodlení s placením sjednané měsíční ceny po dobu delší než jeden měsíc může být pro pronajímatele důvodem skončení nájmu s jednoměsíční výpovědní lhůtou.**

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. **Dvouměsíční 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.

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.

## VII.

### Firemní štít

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 ze všech míst v budově a jejím interiéru, včetně uvedení dotčených prostor do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.

**VIII.**  
**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 .....

Za pronajímatele:

nájemce:

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

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