

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 3/2025

Pronajímatel:

Technické služby, a.s. Slezská Ostrava
se sídlem Čs. armády 877/ 20, 710 00 Slezská Ostrava
IČO: 47674725

zaps. v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle B, vložce č. 662

zastoupená předsedkyní představenstva [REDACTED]

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:

ADOPE s.r.o.
Nám. Svobody 527
739 61 Třinec – Lyžbice

IČO:

DIČ:

Číslo bankovního účtu:

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu dle ust. § 2221 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 pro Moravskoslezský kraj, pracoviště Ostrava.

Pronajímatel se zavazuje přenechat **nebytový prostor - kancelář č.106 o celkové výměře 54 m² v administrativní budově společnosti TS, a.s.**, k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti..... Nájemce se zavazuje platit pronajímateli níže sjednané nájemné.

Nájemce nemá právo pronajatý prostor užívat k jinému účelu než k tomu, který byl sjednán nebo k tomu, 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 činností (IČ, DIČ apod.).

II.
Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem **01.08.2025**

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 **15 978,- Kč**
(slovy:)

Z toho:

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Nájemné za prostor sloužící k podnikání | 6 264,- Kč |
| | Kancelářské prostory o výměře 54 m ² | 6 264,- Kč |
| 2. | Paušální úhrady: | 7 230,- Kč |
| | • Vodné, stočné (159,- Kč / osoba) 2 osoby | 318,- Kč |
| | • El. energie | 2 700,- Kč |
| | • Vytápění | 4 212,- Kč |
| 3. | Paušální úhrady služeb | 2 484,- Kč |
| | (údržba budov, strážní služba, úklid, údržba areálu) | |

Výše ceny za jeden rok byla sjednána v pevné částce **191 736,- Kč**
(slovy:)

Z toho:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Nájemné za prostor sloužící k podnikání | 75 168,- Kč |
| 2. | Paušální úhrady: | 86 760,- Kč |
| | • Vodné, stočné | 3 816,- Kč |
| | • El. energie | 32 400,- Kč |
| | • Vytápění | 50 544,- Kč |
| 3. | Paušální úhrady služeb | 29 808,- Kč |
| | (údržba budov, strážní služba, úklid, údržba areálu) | |

Výše uvedené částky jsou bez DPH.

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

Měsíční cena uvedená ve smlouvě zahrnuje veškeré náklady spojené se spotřebou energií, a to konkrétně elektřiny, plynu, vody a tepla.

Po skončení zúčtovacího období nebude ze strany poskytovatele prováděno roční vyúčtování skutečné spotřeby energií, vody ani plynu.

Upozornění:

Skutečný odběr el. energie je pronajímatelem průběžně monitorován a v případě nadměrného odběru nad běžnou míru spotřeby v daném čase a pronajatém prostoru bude doučován doplatek za překročení běžné míry spotřeby.

Překročení běžné míry spotřeby představuje rozdíl mezi běžnou – standartní – paušální výší odběru za sledované období v daném čase a pronajatém prostoru a nárůstem spotřeby za sledované období.

Nájemce je povinen složit ke dni uzavření smlouvy č. 3/2025 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 pronajatých prostorách stavební úpravy a instalovat stroje a zařízení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a výlučně na svůj náklad.

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

kontaktní osoba pronajímatele: p., tel:+420, e-mail:

kontaktní osoba nájemce: tel., +420, e-mail:

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. Podnájem

Nájemce **není oprávněn** přenechat předmět nájmu třetí osobě. Porušení této podmínky je důvodem k vypovězení této smlouvy.

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 být doručen druhé straně.

Výpovědní doba činí **3 měsíce a počíná běžet** od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy výpověď byla doručena.

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 nežadá; 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 podle státem uznávané míry inflace, a to nejdříve počínaje nájemným za období od 1.1.2026 Pronajímatel písemně oznámí nájemci zjištěnou míru inflace dle ČSÚ, přesnou výši zvýšeného nájemného za 1 měsíc bez DPH a vč. DPH a současně uvede, od kterého data bude zvýšené nájemné uplatněno (nejdříve však počínaje nájemným za kalendářní měsíc následující po doručení oznámení). Oznámení musí být doručeno v listinné podobě na adresu sídla nájemce anebo v elektronické podobě.

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

V Ostravě dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

