

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2201 a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

STOPR, s.r.o.

IČ: 25550969, DIČ: CZ25550969

sídlem: Maršovská 1358, 592 31 Nové Město na Moravě

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 32713,

zastoupená: Ing. Pavlem Štorkem, jednatelem společnosti

číslo účtu: 154407065/0600

email: [REDACTED]

na straně jedné (dále jen „nájemce“)

a

SATT a.s.

IČ: 60749105, DIČ: CZ60749105

sídlem: Okružní 1889/11, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1592,

zastoupená : Ing. Petrem Scheibem, MBA, per procura

email pro zasílání faktur: [REDACTED]

kontaktní e-mail: [REDACTED]

na straně druhé (dále jen „podnájemce“)

se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy:

Článek I

Úvodní ustanovení

- 1.1 Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k užívání nebytových prostor průmyslového objektu – [REDACTED] stavba pro výrobu a skladování, (dále jen „Budova“), která je součástí [REDACTED] zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, pro k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, [REDACTED]

- 1.2 Nájemce prohlašuje, že je oprávněn zřídit k nebytovým prostorům dále specifikovaným v příloze č. 1- grafické znázornění předmětu podnájmu v Budově užívací právo třetí osobě (podnájemci) v souladu s § 2215 občanského zákoníku, což je stvrzeno souhlasem vlastníka Budovy, který je přílohou č. 3 této smlouvy.

Článek II

Předmět podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci do dočasného užívání nebytové prostory v přízemí Budovy

Článek III

Účel podnájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pro účely skladování materiálu, montážní dílny a administrativy v souladu s předmětem svého podnikání v oblasti ICT.

Článek IV

Nájemné, splatnost nájemného a úhrady za služby

- 4.1 Roční nájemné se sjednává dohodou v celkové výši 240.000,- Kč bez DPH.
- 4.2 Náklady na všechny služby přijímané nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu především pak dodávky elektrické energie, náklady na vytápění, vodné, stočné a další sjednané služby nejsou součástí nájemného a budou samostatně vyúčtovány na základě faktur od dodavatelů a odpočtu/výpočtu po ukončení každého kalendářního čtvrtletí.
- 4.3 Nájemné a platby za přijaté služby bude hradit podnájemce bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce.
- 4.4 Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách ve výši 60.000,- Kč bez DPH. Nájemné je splatné čtvrtletně dopředu vždy k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí na základě daňového dokladu (faktury) nájemce zasílané elektronickou cestou. Nájemné za období od 1.4.2026 do 30.4.2026 je splatné společně s nájmem za II. čtvrtletí roku 2026.
- 4.5 V případě opožděné úhrady nájemného a poskytnutých služeb se sjednává právo nájemce na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.6 Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním lednem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena.

Článek V

Trvání nájmu

- 5.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou a to pěti roků s počátkem nájmu od 1.4.2026. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se jedenkrát prodlužuje o další tři roky, pokud

se podnájemce ve lhůtě nejpozději šest měsíců před koncem pětileté doby nájmu písemně nevyjádří, že nehodlá pokračovat v nájemním vztahu s nájemcem.

5.2 Nájemní vztah může zaniknout dohodou smluvních stran nebo výpovědí ze strany nájemce nebo ze strany podnájemce dle této smlouvy a nebo v případech, které stanoví právní předpisy.

5.3 Nájemce může tuto smlouvu vypovědět v případech:

a) je-li podnájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo

b) porušuje-li podnájemce hrubě povinnosti vůči nájemci z této smlouvy a to i přesto, že jej nájemce písemně vyzval k nápravě.

Smluvená výpovědní doba v těchto případech je měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5.4 Podnájemce může dále tuto smlouvu vypovědět v případech:

a) přestanou-li být pronajaté prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k nimž byly určeny, a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.

Smluvená výpovědní doba v těchto případech je měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5.5 Ke dni skončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a předat jej nájemci ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu. V případě prodlení podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu po skončení účinnosti této smlouvy je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo nájemce na náhradu škody vůči podnájemci.

Článek VI

Práva a povinnosti nájemce

6.1 Nájemce je povinen udržovat předmět podnájmu ve stavu nebránícím možnost řádného užívání podnájemcem. Za tímto účelem je nájemce za přítomnosti podnájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu v běžných provozních hodinách. Dále je nájemce povinen podnájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.

6.2 Nájemce se dále zavazuje, že podnájemci umožní po celou dobu trvání této smlouvy nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance a jiné oprávněné osoby do předmětu podnájmu a to přes komunikace ve vlastnictví pronajímatele vyznačené v příloze č. 2 jako přístup k předmětu podnájmu.

Článek VII

Práva a povinnosti podnájemce

- 7.1 Podnájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- 7.2 Podnájemce je oprávněn bezplatně využívat vyhrazenou venkovní plochu podél Budovy pro účely parkování 4 osobních vozidel nájemce a jeho zákazníků vyznačenou v příloze č.1.
- 7.3 Podnájemce je povinen předmět podnájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem a udržovat ve stavu způsobilém k smluvenému užívání. Podnájemce je povinen zajistit běžnou údržbu a opravy, které nepředstavují technické zhodnocení předmětu podnájmu.
- 7.4 Podnájemce je povinen dodržovat všechna obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření, dodržovat obecně závazné předpisy technické, hygienické, na úseku bezpečnosti práce a protipožární ochrany, ochrany životního prostředí a jiné vztahující se ke způsobu užívání předmětu podnájmu a povaze skladovaných materiálů ve vlastnictví podnájemce.
- 7.5 Podnájemce je povinen v případě skončení podnájmu z jakéhokoliv důvodu předat nájemci předmět podnájmu vyklizený a vyčištěný. Pokud nebude dohodnuto jinak, je povinen jej předat nájemci ve stavu, v jakém jej převzal a s ohledem k provedeným opravám a úpravám a s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
- 7.6 Podnájemce je povinen ihned nahlásit nájemci potřebu oprav, které je třeba provést, dále poškození nebo zcizení majetku nájemce nebo pronajímatele v předmětu podnájmu, dále havárii, mimořádnou událost či negativní přírodní vlivy apod.
- 7.7 Podnájemce je povinen uzavírat/uzamykat vstupní bránu do oploceného areálu pronajímatele, v němž se předmět podnájmu nachází.

Článek VIII

Odpovědnost za škodu

- 8.1 Ochrana veškerého majetku podnájemce umístěného v předmětu podnájmu, před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí podnájemce a jeho nákladů.
- 8.2 Nájemce neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku podnájemce, umístěného v předmětu podnájmu a ani neodpovídá za jiné škody, které by podnájemci, jeho zaměstnancům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu a to výjimkou případů prokazatelně zaviněných nájemcem.
- 8.3 Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré jím zaviněné škody, způsobené na předmětu podnájmu.

Článek IX

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 9.2 Změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze v písemné formě a to chronologicky číslovanými dodatky.

- 9.3 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 9.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.5 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.







