

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. A2 - 05/2018

1. DOLANKA Logistik s.r.o.

Se sídlem: náměstí Práce 2512, 760 01 Zlín

Zastoupená: JUDr. Petr Rozsypal, jednatel

RNDr. Milan Urban, jednatel

IČ: 29252903

IČ: CZ29252903

Bankovní spojení: [REDACTED]

Zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, sp.zn. C, vložka 68508

na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

2. ST Servis s.r.o.

Se sídlem: Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí

Zastoupená: Wrzecká Miroslava, jednatel

IČ: 63322528

DIČ: CZ63322528

Zapsána v OR u Krajského soudu Ostrava, oddíl C, vložka 13456

na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy bez čp., jiná stavba postavená na p.č. st. 1887/4 v k.ú. Hovězí označována jako budova A2 (dále „budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá prostory sloužící podnikání v budově jiná stavba, na p.č. st. 1887/4 v k.ú. Hovězí označována jako budova A2 o výměře podlahové plochy 350 m², jak je vymezen v plánu předmětné budovy, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmět nájmu). Nájemce touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu a nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit smluvený nájem a úhrady za plnění s nájmem spojené.

3. Nájemce si prostory prohlédl, s jejich stavem je obeznámen a v tomto stavu prostory najímá, což potvrzuje svým podpisem této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání prostor po sjednanou dobu k předmětu podnikání nájemce zapsanému ve veřejných rejstřících. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je s ohledem na svoje stavebně technické určení způsobilý k výše uvedenému účelu užívání, což je základním předpokladem plnění účelu nájmu dle této smlouvy a k tomuto účelu byl zkolaudován.

III.

Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran takto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Měsíční nájem se nájemce zavazuje hradit bankovním převodem na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem se dnem zdanitelného plnění 2. pracovní den příslušného měsíce, se splatností 30-ti dnů ode dne vystavení daňového dokladu. Za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele. O případné změně čísla účtu pronajímatele bude nájemce vhodným způsobem včas informován.

E-mail pro zasílání daňových dokladů: [REDACTED]

3. Pronajímatel je oprávněn upravit každoročně výši nájemného o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý rok. Pronajímatel je povinen oznámit novou výši nájemného nájemci písemně doporučeným dopisem, doručeným nájemci nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku, přičemž změna nájemného je platná k 1. 4. daného roku.
4. Úhradu dodávky elektrické energie, bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby formou měsíčního vyúčtování na základě daňových dokladů pronajímatele, a to do 14-ti dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele elektrické energie. Za tímto účelem bylo v prostorách, které tvoří předmět nájmu nainstalováno samostatné měřidlo elektrické energie.
Náklady na vodné, stočné a kanalizaci bude hradit nájemce v poměrné výši odpovídající rozsahu pronajatých ploch a vypočtené z daňových dokladů dodavatele vody. Pronajímatel bude vystavovat daňový doklad jednou ročně nejpozději do 10-ti pracovních dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele vody.
5. Odvoz odpadu a jeho likvidaci, jakož i věci spojené s užíváním předmětu nájmu (telefon - pevná linka, internet), řeší nájemce s jednotlivými dodavateli služeb na vlastní náklady.
6. Pro případ prodloužení s úhradou fakturovaných částek je sjednán úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Neplacení, resp. pozdní placení plateb za užívání předmětu nájmu je považováno za závažné porušení smluvních podmínek a je důvodem k ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele.

IV. Doba trvání nájmu

1. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání se uzavírá **na dobu určitou s účinností** ode dne **14. 5. 2018 do dne 10. 9. 2018.**
2. Nájemní smlouva zaniká uplynutím doby nájmu, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí:
 - a) ze strany pronajímatele a to v následujících případech:
 - nájemce je v prodlení s úhradou sjednaného nájmu nebo nákladů za služby spojené s nájmem po dobu více než **30 dnů ode dne splatnosti;**
 - v předmětu nájmu dochází k porušení či ohrožení ochrany životního prostředí a protipožární ochrany
 - předmět nájmu je užíván v rozporu s touto nájemní smlouvou.Výpovědní lhůta v těchto případech činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli, nejpozději do 7 dnů od ukončení nájemního vztahu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě prokazatelného poškození, nebo nadměrného opotřebení je nájemce povinen uhradit náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do odpovídajícího stavu. O předání předmětu nájmu sepíší strany předávací protokol.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce odpovídá za řádné zabezpečení pronajatých prostor, za dodržování předpisů o bezpečnosti práce, požární ochraně, hygieny a ochrany životního prostředí. Nájemce je povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních podmínek.
2. Nájemce nese odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou na věcech, předmětech či jiném majetku umístěném v pronajatých prostorách, a to včetně škody či jiné újmy způsobené třetím osobám. Nájemce dále nese odpovědnost za škodu či jinou újmu, způsobenou v pronajatých prostorách třetími osobami.
3. Nájemce je povinen uložit klíč od výše uvedených pronajatých prostor v zapečetěné obálce z bezpečnostních důvodů (požár, vytopení apod.) u pronajímatele (na vrátnici areálu).
4. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát nebytové prostory do dalšího nájmu (podnájmu) třetímu subjektu.
5. Nájemce se zavazuje:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby spojené s nájmem;
 - b) užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v této smlouvě. Jiné užití je podmíněno písemným souhlasem pronajímatele;
 - c) zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání, s přihlédnutím k běžné míře opotřebení (např. malby, nátěry, výměna světelných zdrojů), jakož i náklady na odstranění těch vad, jež zavinil, nebo které vznikly či byly způsobeny třetí osobou v důsledku jím prováděné činnosti.;

- d) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní a hygienické předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí, hradit eventuální sankce, udělené příslušnými státními či správními orgány za předpokladu, že k porušení výše uvedených předpisů došlo prokazatelně ze strany nájemce.;
 - e) zajišťovat úklid pronajatého prostoru, včetně zajištění odvozu odpadů na vlastní náklady.;
 - f) hlásit pronajímateli všechny závady, které by ohrozily požární bezpečnost objektu a umožnit pronajímateli jejich odstranění;
 - g) po skončení nájemního vztahu odevzdat pronajímateli předmět nájmu vyklizený.
6. Nájemce je oprávněn provádět stavební či jiné úpravy v předmětu nájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Změny provedené v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele je nájemce, v případě ukončení nájmu, povinen uvést vlastním nákladem do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
7. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, má uzavřenu platnou a účinnou pojistnou smlouvu na způsobené škody.
8. Pokud vznikne na straně nájemce dluh z titulu nesplaceného nájmu či služeb, uplatní nájemce zadržovací právo k věcem, které vlastní nájemník a pro tento případ je oprávněn pronajímatel nájemce vyklidit na jeho náklady a věci uložit do pronajatého skladu po dobu 3 měsíců. Po uplynutí této doby a nevyzvednutí věcí je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat a umořit tak vzniklou škodu nájemcem.

VI.

Smluvené sankce

1. Provede-li nájemce opravy a úpravy na předmětu nájmu v průběhu trvání nájemního vztahu bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ porušení.
2. Nevyklidí-li nájemce předmět pronájmu nejpozději poslední den jeho práva jej užívat, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného, energií či jiných služeb oprávněně mu vyúčtovaných pronajímatelem je nájemce povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká práva pronajímatele na úhradu škody, která mu v případě porušení povinností nájemce smluvní pokutou vznikne. Takovou škodu je oprávněn vymáhat samostatně a nezávisle na smluvní pokutě.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. Výzvy, jakož i další jednostranné úkony provedené jednou ze stran podle této smlouvy nebo podle zákona vůči straně druhé se považují za doručené nejpozději třetím pracovním dnem po té, co strana úkon činící podala jej ve formě doporučené listovní zásilky k poštovní přepravě veřejnému přepravci.
3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smlouvou neupravené vztahy se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem.

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 14. 5. 2018
6. Pronajímatel bere na vědomí, že Smlouva bude nájemcem uveřejněna ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a to v registru smluv, neboť nájemce je povinným subjektem dle citovaného zákona. Pronajímatel je povinen nejpozději při podpisu této smlouvy nájemce písemně upozornit na případné obchodní tajemství a jiné chráněné údaje obsažené ve Smlouvě nebo jejich dodatcích, které budou následně v uveřejňovaném textu „anonymizovány“.
7. Smlouva a jejich dodatky budou zveřejněny v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv a druhá smluvní strana sdělí, co považuje za obchodní tajemství dle §504 zák.č. 89/2012 Sb.
8. Zhotovitel prohlašuje, že jednotková cena za m2 pronajímané plochy tvoří ve smyslu ustanovení §504 občanského zákoníku obchodní tajemství obchodní korporace, neboť se jedná o běžné nedostupné skutečnosti, které souvisejí s podnikem, a proto pronajímatel nesouhlasí, aby ve smyslu zákona č. 340/2012 Sb. o registru smluv v platném znění, byly tyto údaje zveřejněny. Nájemce tedy musí v kopii smlouvy a jejich dodatcích před jejich zveřejněním v registru smluv ceny začernit či jiným způsobem učinit nečitelným, jinak se vystavuje riziku náhrady škody dané porušením obchodního tajemství Zhotovitele.
9. Smluvní stany shodně prohlašují, že se dobře seznámily s jednotlivými ustanoveními této smlouvy, dále prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - plánek pronajatých prostor

Ve Zlíně dne 25.4.2018

.....
DOLANKA Logistik s.r.o.
JUDr. Petr Rozsypal, jednatel

.....
ST Servis s.r.o.
Miroslava Wrzocká, jednatel

.....
DOLANKA Logistik s.r.o.
RNDr. Milan Urban, jednatel