

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Karel Vodička - ELKOV

IČ: 12411744, DIČ: CZ460528465

jednající panem Karlem Vodičkou

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

ADOS koberce s.r.o.

Jiráskova 631/1, Horka-Domky, 674 01 Třebíč

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložka 108856

IČ: 07573227, DIČ: CZ07573227

jednající Josef Adam, Ladislav Ošmera, jednatelé

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

smluvní strany se dohodly takto:

I.

Předmět smlouvy a nájmu

- 1.1. Předmětem této smlouvy je pronájem majetku pronajímatele nájemci k jeho podnikání. Smluvní strany prohlašují a navzájem se ujišťují, že jsou obchodní korporací/podnikající osobou platně založenou/fungující podle českého právního řádu, že jsou v řádném ekonomickém stavu a nehrozí jim předlužení ani platební neschopnost.
- 1.2. Pronajímatel je mimo jiných nemovitostí vlastníkem budovy s č.p. 128, jiná stavba, postavené na pozemku parc.č. 6468, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 6469/1, ostatní plocha. Budova a pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 374 vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou, katastrální území: Město Žďár (dále jen jako „budova“). Předmětem této smlouvy jsou:

Část budovy č.128 na pozemku p.č.6468	663 m2	633,484 Kč	420 000,00 Kč
---------------------------------------	--------	------------	---------------

jak jsou vyznačeny ve výkresu – schéma pronajatých ploch – který je přílohou č.1 této smlouvy. Adresa předmětné budovy je Jihlavská 128/14, 591 01 Žďár nad Sázavou (dále jen „předmět nájmu“).

- 1.3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu do nájmu nájemci a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá, a to za podmínek uvedených v této smlouvě.

II.

Nájemné a služby spojené s nájmem

- 2.1. Účelem nájmu nájemce bude užívání předmětu nájmu v souladu se svým předmětem podnikání jako skladovací a prodejní prostory koberců a podlahových krytin.
- 2.2. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případná změna účelu nájmu bez tohoto souhlasu zakládá výpovědní důvod. V takovém případě je výpovědní doba jednoměsíční a nájemce je současně povinen nahradit pronajímateli škodu, která mu z takto neoprávněné změny nájmu vznikla.
- 2.3. Nájemné za předmět nájmu specifikovaný v čl.I, 1.2 činí

420 000 Kč + DPH/rok	(slovy: čtyřistadvacetisícikorunčeských)	
Dílčí platba nájemného za jeden kalendářní měsíc tedy činí :		35 000,00 Kč

- 2.4. Nájemné bude hrazeno nájemcem pronajímateli měsíčně vždy k 15. kalendářnímu dni měsíce, na které je nájemné hrazeno, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, na účet pronajímatele č.ú.: [redacted] vedený u Komerční banky. Dnem zdanitelného plnění je datum uvedené na daňovém dokladu.
- 2.5. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2019 po uzavření této smlouvy může být nájemné ze strany pronajímatele valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen "inlace") za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

- 2.6. Výše uvedená úprava nájemného bude prováděna tak, že poté, co pronajímatel oznámí formou dopisu nájemci novou vyšší upraveného nájemného za příslušný rok (dále jen „Oznámení nové výše nájemného“), doúčtuje pronajímatel nájemci rozdíl mezi nájemným, které již bylo v průběhu daného kalendářního roku nájemci vyúčtováno a nájemným, které bude pronajímatel účtováno od 1. ledna příslušného roku po jeho úpravě podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již bylo nájemné hrazeno bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů ode dne doručení faktury-daňového dokladu obsahujícího doúčtování, které zašle pronajímatel na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Další platba nájemného splatná po doručení oznámení nové výše nájemného bude nájemcem uhrazena v nové výši po zvýšení ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy.
- 2.7. Nájemce je povinen spotřebu elektrické energie a tepla, náklady na vodné a stočné, hradit měsíčně dle skutečné spotřeby přímo dodavateli energií. Nájemce se zavazuje v souladu se zákonem o odpadech na vlastní náklady a odpovědnost prokazatelně třídit a likvidovat odpad prostřednictvím odborných firem a v souladu s platnými předpisy o nakládání s odpady v ČR (včetně vyhořelých zářivkových trubíc).
- 2.8. Nájemce není oprávněn vznášet jakékoliv nároky z titulu dočasných výpadků elektrického proudu, telefonu, vedení, přívodu vody atd., které nebyly způsobeny pronajímatelem.
- 2.9. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že jednostranný zápočet ze strany nájemce je zcela vyloučen. Nájemce je povinen, zjistí-li, že je předlužen, nemá dostatek či mu hrozí nedostatek finančních prostředků na placení nájemného nebo je v úpadku, oznámit tuto skutečnost písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu.

III.

Doba nájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínající 01. ledna 2019
- 3.2. Každá ze stran této smlouvy ji může kdykoli vypovědět písemnou výpovědí zaslanou druhé smluvní straně doporučenou poštou. Výpovědní doba činí 3 měsíce (slovy: tři měsíce) a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně.
- 3.3. Nájemní vztah lze rovněž ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou 10 dnů (slovy: deset dnů) ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:
- prodlení nájemce se zaplacením nájemného podle této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc,
 - chování nájemce, v jehož důsledku vznikla na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo které jinak odporuje dobrým mrávům,
 - činnost pronajímatele, která nájemci znemožňuje řádné užívání předmětu nájmu.
- 3.4. Nájemní vztah může být rovněž ukončen okamžitě dohodou smluvních stran.
- 3.5. Vypovídaná strana se vzdává práva na podání námitek proti výpovědi. Nájemník nemá právo na náhradu zákaznické základny. Ust. §2314 a §2315 občanského zákoníku se nepoužijí.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s jeho povahou a obvyklým určením tak, aby nedošlo k jeho poškození. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí ta údržba, na níž náklady jednotlivě, tj. v příslušném měsíci nebo jednotlivém případě, nepřesáhnou částku 5.000,- Kč (slovy:pěttisícKč). Na natěračských a malířských pracích se pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí vždy nájemce.
- 4.2. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Prostory budou předány vyklizené a uklizené, spolu se všemi klíči od dveří, součástí a příslušenství nebytových prostor.
- 4.3. Předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude provedeno za účasti obou stran a sepsáno v předávacím protokolu podepsaném oběma smluvními stranami. V něm budou zaznamenány i stavy měřidel. Datum předání prostoru určuje pronajímatel. Podpis předávajícího protokolu nájemcem, anebo faktické převzetí předmětu nájmu nájemcem, je konečným potvrzením toho, že se nájemce seznámil s předmětem nájmu a převzal je v jejich stávajícím stavu, že předmět nájmu byl v dobrém a uspokojivém stavu vyžadovaném touto nájemní smlouvou a že pronajímatel nemá žádnou další povinnost vykonávat jakékoliv práce nebo provést jakékoliv instalace za účelem připravení předmětu nájmu pro užívání nájemcem.
- 4.4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu pouze v případě, že mu k takovému počínu udělí pronajímatel písemný souhlas. V případě porušení toho ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,00 Kč (slovy:padesáttisícikorunčeských) a zároveň vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Podmínkou je vyrovnání veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli.
- 4.5. Jakékoli změny předmětu nájmu mimo běžné údržby je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele; úhradu takto vynaložených nákladů může požadovat, pouze pokud se k tomu pronajímatel při svolení ke změně písemně zavázal. Každá taková úhrada je splatná až po skončení nájmu, a to na základě souhrnného vyúčtování. Před provedením jakýchkoliv změn odsouhlasených písemně pronajímatelem předloží nájemce pronajímateli (a) ke konečnému písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad jakékoliv změny s jakýmkoliv příslušnými právními předpisy a normami) podrobné plány a specifikace pro takové úpravy, a to ve formě uspokojivé pro pronajímatele, a pokud takové úpravy vyžadují povolení jakéhokoliv úřadu státní správy nebo podání k takovému úřadu, potom budou takové plány a specifikace úředně odsouhlaseny či autorizovány jakýmkoliv takovým povolením nebo podáním, to vše výlučně na náklady a výdaje nájemce; a (b) kopie aktuálních pojistných smluv veškerých dodavatelů a subdodavatelů provádějících práce v souvislosti

s takovými změnami, které budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění škody na majetku a budou v takových formách a na takové částky, jaké může pronajímatel důvodně požadovat. Veškeré změny budou provedeny nájemcem výlučně na náklady a výdaje nájemce, kvalitním a odborným způsobem za použití nových materiálů prvotřídní kvality, dle veškerých právních požadavků a technických norem, a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými pronajímatelem.

- 4.6. Veškeré změny v/na předmětu nájmu, které mohou být provedeny nájemcem nebo jeho jménem, před nebo během doby trvání, se stanou součástí budovy, ve které je předmět nájmu umístěn a majetkem pronajímatele a na základě jakéhokoli ukončení této Nájemní smlouvy budou podle volby pronajímatele buď z předmětu nájmu odstraněny (výlučně na náklady nájemce) nebo v předmětu nájmu zůstanou. Drobná úprava nemůže být považována za technické zhodnocení podle zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů.
- 4.7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel.
- 4.8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické, ochrany životního prostředí a jiné obecně závazné předpisy a opatření přijatá pronajímatelem v zájmu bezpečnosti nebytových prostor. Nájemce je povinen strpět provedení veškerých kontrol a revizí prováděných za účelem kontroly dodržování uvedených opatření a předpisů a rovněž bude zodpovědný za prováděnou prevenci. V těchto oblastech vystupuje nájemce samostatně i při jednání se státními orgány, které mu přísluší.
- 4.9. Nájemce nebude užívat předmět nájmu žádným způsobem, který by podle odůvodněného názoru pronajímatele mohl nepříznivě ovlivnit (I) řádné a ekonomické poskytování jakékoliv služby, jejíž poskytování je vyžadováno vůči jakémukoli jinému nájemci či uživateli areálu uvedeného výše, (II) užívání jakékoliv části areálu jakýmkoli jiným nájemcem či uživatelem, anebo (III) vzhled, charakter či pověst areálu, v němž je předmět nájmu umístěn.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn požadovat umožnění prohlídky předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu, a to vždy za přítomnosti oprávněného zástupce nájemce. Předání předmětu nájmu nájemci do užívání bude provedeno za účasti obou stran a sepsáno v předávacím protokolu podepsaném oběma smluvními stranami.
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu a zavazuje se poskytnout nájemci veškerou potřebnou pomoc k ochraně nájemce před zásahem třetích osob do výkonu nájmu.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že případná škoda způsobená v souvislosti s touto smlouvou se bude nájemci hradit max. do výše jednoho měsíčního nájmu.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že reklamní nápisy je nájemce oprávněn umísťovat na provozovnu pouze po předchozím písemném schválení pronajímatele. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení není Nájemce oprávněn instalovat v Předmětu nájmu jakékoliv označení. Zákonná fikce souhlasu (§2305 NOZ) se nepoužije.

VI.

Pojištění

- 6.1. Pronajímatel je povinen řádně pojistit budovu, v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory, a to při zohlednění účelu nájmu dle této smlouvy.
- 6.2. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu ze své provozní činnosti. Kopii pojistné smlouvy pak předá nájemce pronajímateli nejpozději 30 dnů po podpisu této smlouvy.

VII.

Odpovědnost za škodu

- 7.1. Pronajímatel neodpovídá nájemci za zničení, odcizení nebo znehodnocení jakýchkoli věcí vnesených do nebytových prostor a ani za poškození zdraví osob, zde se zdržujících, ledaže ke vzniku těchto škod dojde v důsledku jednání či opomenutí pronajímatele.
- 7.2. Pronajímatel rovněž neodpovídá za jakoukoli škodu, která vznikne nájemci v nebytových prostorách na základě vnějších či vnitřních událostí nebo zaviněním třetí osoby, ledaže ke vzniku této škody dojde v důsledku jednání či opomenutí pronajímatele. Pronajímatel dále neodpovídá za škodu vzniklou na základě vis maior.
- 7.3. V případě, že pronajímatel bude nucen vstoupit do nebytových prostor bez předchozí domluvy s nájemcem v případě ohrožení života, zdraví nebo majetku, neodpovídá pronajímatel za škodu, jejíž způsobení nemohl odvrátit nebo za škodu, o jejíž možnosti vzniku nemohl vědět.
- 7.4. Nájemce odpovídá za škodu, kterou na nebytových prostorách nebo na nemovitosti způsobí sám nájemce, zaměstnanci nájemce nebo jiné osoby mající vztah k nájemci nebo návštěvníci nájemce v nebytových prostorách, a dále za škodu vzniklou působením věcí nájemce.
- 7.5. Nájemce má povinnost neodkladně oznámit pronajímateli škodu nebo nebezpečí vzniku škody na předmětu nájmu, i když za ni neodpovídá a provést neodkladná opatření ke zmírnění a předcházení následků. Jestliže porušením této povinnosti vznikne pronajímateli majetková újma, odpovídá za ni nájemce. Nájemce má právo na úhradu nákladů, které vynaložil a k nimž by jinak byl povinen pronajímatel.

VIII.

Sankční ujednání

- 8.1. Pro případ prodlení s placením nájemného či služeb spojených s nájmem dle článku II. této smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že nájemce je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužných částek za každý den prodlení.

IX.

Další společná ujednání

9.1. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy budou doručena druhé straně této smlouvy v písemné podobě, a to buď osobně nebo doporučenou poštovní zásilkou na adresy uvedené níže nebo jinak písemně oznámené druhé straně. Písemnosti se považují za doručené převzetím adresáta, nebo třetí pracovní den, poté co byla písemnost uložena u příslušné doručovací pošty. Lhůta se počítá od následujícího dne po uložení zásilky.

Pronajímatel: Karel Vodička-ELKOV, [REDAKCE]

Nájemce: ADOS koberce s.r.o., Jiráskova 631/1, Horka-Domky, 674 01 Třebíč

- 9.2. Pronajímatel a nájemce zachovají obsah této smlouvy v důvěrnosti, pokud zpřístupnění takových informací není vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány nebo v případech, kdy takové informace musí být předány zaměstnancům, spolupracovníkům nebo příslušným firmám.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že ke dni, kdy zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice se stane Euro (EUR), budou veškeré platební závazky podle nájemní smlouvy uspokojovány v EUR podle směnného kurzu stanoveného zákonem ke dni zavedení EUR v České republice.
- 9.4. Všude, kde se v této smlouvě hovoří o DPH (daň z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění), má se tím na mysli výše DPH, jak ji předepisuje zákon č. 235/2004 Sb., v platném znění, a k částkám podle této smlouvy bude připočtena DPH v příslušné výši vyžadované tímto zákonem.
- 9.5. Jakékoli částky podle této smlouvy se považují za zaplacené dnem, kdy budou připsány na účet pronajímatele.

X.

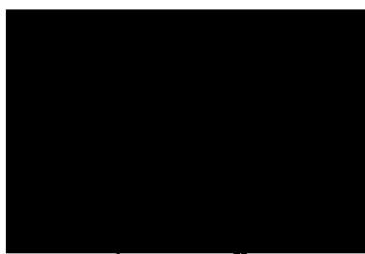
Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 10.1. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a obecně platnými předpisy. Tato smlouva obsahuje veškeré a úplné informace a ruší veškeré předchozí ústní či jiné dohody sdělené před uzavřením této smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že údaje v této nájemní smlouvě uvedené jsou v souladu se skutečností v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že případné změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé straně.
- 10.2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.
- 10.3. Tato smlouva může být měněna jedině formou číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy za obě smluvní strany. Ústní změny smlouvy (a to i formou e-mailů) jsou vyloučeny. Veškeré dohody musí být stvrzeny písemně.
- 10.4. Tuto smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této smlouvy nemůže nájemce dále postoupit. Kvittance za částečné plnění a vrácení dlužních úpisů s účinky kvittance jsou vyloučeny. Jakékoliv potvrzení o úhradě dluhu nemá vliv na dosud nesplacené dluhy.
- 10.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 10.6. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Brně dne: 31. prosince 2018



pronajímatel



nájemce

Přílohy:

č. 1 – Plánek předmětu nájmu

č. 2 – Živnostenský list nebo výpis z OR (kopie) – nájemce

č. 3 – Osvědčení o registraci DPH (kopie) – nájemce

