

VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

společnosti Sklady Hodonín, s.r.o. ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

I. Úvodní ustanovení, vymezení základních pojmů

- 1.1. Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“) jsou obchodními podmínkami ve smyslu ust. § 1751 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a stanoví podrobnou úpravu práv a povinností smluvních stran v rámci jejich smluvního vztahu, zakládaného smlouvou, jejímž předmětem je nájem prostor a/nebo pozemků a/nebo budov, nacházejících se v areálu, tvořeném souborem budov a pozemků, které jsou v katastru nemovitostí zapsány na LV č. 607 pro katastrální území a obec Hodonín, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín (dále jen jako „Smlouva“), ve kterém společnost Sklady Hodonín, s.r.o., IČ: 28536215, vystupuje jako pronajímatel.
- 1.2. Nadpisy a členění těchto VOP jsou uvedeny pouze pro přehlednost a nemají vliv na jejich interpretaci a význam. Slova a výrazy s velkým počátečním písmenem budou mít pro účely VOP význam definovaný ve Smlouvě.

II. Platební povinnosti Nájemce

- 2.1. Výše nájemného a plateb na úhradu služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci je ve Smlouvě uvedena bez daně z přidané hodnoty a bude vždy o její výši určenou dle zvláštních právních předpisů navýšena.
- 2.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a platby na úhradu služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci tak, aby nejpozději v den splatnosti byly platby připsány na účet Pronajímatele. Nájemce je povinen hradit platby na účet uvedený ve Smlouvě nebo na účet, který mu bude Pronajímatelem písemně sdělen.
- 2.3. Pronajímatel je v návaznosti na výši spotřeby dodaných médií oprávněn jednostranně upravit výši měsíčních záloh.
- 2.4. Zvýší-li se v průběhu trvání Smlouvy míra inflace stanovená Českým statistickým úřadem (nebo orgánem její činnost nahrazující) meziročně o více než 1 %, je Pronajímatel oprávněn zvýšit roční nájemné v následujícím roce o tuto míru inflace. Nájemné bude zvýšeno na základě písemného oznámení Pronajímatele Nájemci o uplatnění inflační doložky. Zvýšení je účinné k 1. lednu příslušného kalendářního roku, ve kterém byla Pronajímatelem inflační doložka uplatněna a to i se zpětnou účinností.
- 2.5. V případě, že po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy dojde k přechodu české koruny na EURO, bude nájemce nadále platit nájemné v EURO, a to v přepočtu dle vyhlášeného kursu české koruny na EURO ke dni předcházejícímu dni, kdy přestane platit česká koruna.
- 2.6. Daňové doklady týkající se plnění dle Smlouvy, včetně vyúčtování a změn výše záloh, budou Pronajímatelem zasílány Nájemci elektronicky v pdf formátu na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě.

III. Kauce

- 3.1. Účelem kauce je zabezpečit úhradu nájemného a ostatních řádných plateb dle Smlouvy a zaručit řádné plnění jiných závazků Nájemce dle Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn na zaplacení těchto svých pohledávek jednostranně použít kauci, případně provést zápočet proti nároku Nájemce na vrácení kauce. Pokud bude část kauce v době trvání Smlouvy použita, je Nájemce povinen kauci o použitou částku doplnit a to do 15 (patnácti) dnů od obdržení písemného oznámení Pronajímatele o použití kauce. Pokud tomu tak neučiní do 15 (patnácti) dnů od obdržení písemného oznámení Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn ukončit tento nájemní vztah.
- 3.2. Kauce bude vrácena Nájemci do 15 (patnácti) dnů od doby, co Nájemce po skončení Smlouvy předá Nebytové prostory Pronajímateli ve stavu dle bodu 4.9. VOP, a co budou vyrovnány veškeré nároky Pronajímatele vůči Nájemci ohledně finančních závazků Nájemce dle Smlouvy. Kauce není úročena.

IV. Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce bude oprávněn umístit v Areálu svá firemní loga pouze na základě předcházejícího schválení Pronajímatelem. Náklady na montáž a údržbu firemní loga nese Nájemce.
- 4.2. Nájemce je oprávněn Nebytové prostory nerušeně užívat v rozsahu daném Smlouvou a právními předpisy. Nájemce není oprávněn Nebytové prostory užívat jinak než je sjednaný účel nájmu. Nájemce je povinen se při užívání Nebytových prostor a Areálu řídit provozním řádem Areálu, ve znění pozdějších změn. Aktuální znění provozního řádu Areálu bude uveřejněno u hlavního vchodu do Areálu z ulice Bratislavská a na internetových stránkách www.skladyhodonin.cz. O případných změnách provozního řádu Areálu oproti znění ke dni uzavření Smlouvy bude Nájemce Pronajímatelem vyrozuměn elektronicky na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě.
- 4.3. Nájemce je povinen užívat Nebytové prostory vždy s péčí řádného hospodáře a počínat si vždy tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku Pronajímatele a / nebo třetích osob. Vznik jakékoliv škody přesahující částku 10.000,- Kč je Nájemce povinen neprodleně, nejpozději do dvou dnů ode dne škodní události, oznámit Pronajímateli.
- 4.4. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že si je vědom svých povinností podle hygienických a požárních norem, norem bezpečnosti práce a dalších právních předpisů zavazuje se v rozsahu daném příslušnými právními předpisy tyto dodržovat. Jsou-li pro provozování činnosti Nájemce v Nebytových prostorech ze strany orgánů státní správy vyžadována jakákoliv povolení či souhlasy, je opatření takových povolení či souhlasů povinností Nájemce a jde k jeho tíži.
- 4.5. Nájemce bude provádět na svůj účet a odpovědnost veškerou běžnou údržbu a opravy Nebytových prostor, což zahrnuje, ale není limitováno, provádění

obvyklých oprav, udržovacích prací, servisních prací, revizních prohlídek apod. Nájemce je povinen udržovat Nebytové prostory na svůj účet a odpovědnost v čistotě a zajistit potřebný úklid. Stejná povinnost platí pro prostory bezprostředně přilehlé Nebytovým prostorům. Za běžné opravy a údržbu se rozumí zejména

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt;
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměnu zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a telefonů včetně elektrických zámků;
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů;
 - e) opravy měřičů tepla a teplé vody, u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur;
 - f) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených;
 - g) čištění a běžné udržování, která se provádějí obvykle při delším užívání, zejména pravidelné prohlídky a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů, stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry. Nájemce je povinen provádět úklid přístupových chodníků a komunikací do předmětu nájmu, travnatou plochu a udržovat je v bezpečném a schůdném stavu
 - h) jakékoliv další opravy a údržba, jestliže jejich hodnota nepřesáhne částku 100.000,- Kč.
- 4.6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn dát Nebytové prostory nebo jejich libovolnou část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě.
 - 4.7. Nájemce bere dále na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn provádět na nebo uvnitř Nebytových prostor jakékoliv stavební úpravy, pokud přesahují běžnou údržbu a opravy. Nájemce taktéž není oprávněn provádět jakékoliv práce na pozemcích, zemní práce, výkopové práce apod.
 - 4.8. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu dle Smlouvy, byť z jakéhokoliv důvodu, uvést Nebytové prostory na svůj účet a svou odpovědnost do stavu, v jakém tyto převzal, vyjma schválených stavebních úprav. Nájemce je zejména povinen:
 - a) Nebytové prostory vyklidit;
 - b) provést kompletní úklid všech Nebytových prostor;
 - c) odstranit veškeré závady vzniklé po dobu užívání Nebytových prostor Nájemcem;
 - 4.9. Nebudou – li uvedené povinnosti splněny nejpozději v den skončení nájemního vztahu, budou tyto činnosti provedeny Pronajímatelem na účet Nájemce a tento ponese veškeré náklady a škody, které v důsledku toho Pronajímateli vzniknou, včetně nákladů na uskladnění a skladování věcí, které Nájemce z Nebytových prostor nevyklidil.
 - 4.10. V případě poškození Nebytových prostor Nájemcem, jeho zaměstnanci, spolupracovníky, subdodavatelí nebo hosty, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli veškerou škodu, která Pronajímateli vznikla. Bude – li Pronajímateli plněno z titulu pojištění, je Nájemce povinen uhradit rozdíl mezi pojistným plněním a pořizovací hodnotou věci, a dále mu uhradit další škody a to do 15 dnů ode dne výzvy k uhrazení vzniklé škody.

V. Prohlídky a vstup do Nebytových prostor

- 5.1. Pronajímatel či osoby pověřené Pronajímatelem jsou oprávněny kdykoliv provést inspekci Nebytových prostor za předpokladu, že tato inspekce proběhne v běžné pracovní době, čímž se rozumí doba od 8.00 do 17.00 hodin během pracovního dne, a Nájemce o ní byl vyrozuměn alespoň 2 pracovní dny předem elektronicky na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě. Za porušení povinností umožnit vstup vznikne Pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
- 5.2. Ve výpovědní lhůtě nebo v době 3 (tří) měsíců před uplynutím doby nájmu, je Nájemce povinen umožnit přístup do Nebytových prostor zainteresovaným a pověřeným osobám ze strany Pronajímatele, a to za předpokladu, že tato prohlídka proběhne v běžné pracovní době a Nájemce o ní byl vyrozuměn alespoň 2 pracovní dny předem elektronicky na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě. Za porušení povinností umožnit vstup vznikne Pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
- 5.3. Vstup Pronajímatele do Nebytových prostor z jiných důvodů než výše uvedených je přípustný jen v naléhavých případech, čímž se rozumí zejména odvrácení hrozící škody. Pro případ, že by Pronajímateli v takovém naléhavém případě nebyl vstup umožněn, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Nebytových prostor a tomto vstupu elektronicky na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě ihned informovat Nájemce. Za tím účelem má Pronajímatel jednu sadu klíčů od Nebytových prostor, uschovanou v zapečetěné obálce umístěné v trezoru ostražky areálu.
- 5.4. Pronajímateli vznikne právo na vstup do Nebytových prostor dále také za účelem dle bodů 5.1. a 5.2. VOP v případě, že Nájemce ani přes opakované vyrozumění alespoň 2 pracovní dny předem elektronicky na e-mailovou adresu

Nájemce uvedenou ve Smlouvě Pronajímateli přístup do Nebytových prostor neumožní.

VI. Zvláštní ujednání o prodloužení nájmu na dobu určitou

- 6.1. V případě, že Nájemce bude dodržovat veškeré povinnosti vyplývající ze Smlouvy a nejpozději 60 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu Pronajímateli prokazatelně písemně oznámí, že po uplynutí sjednané doby nájmu má zájem na pokračování nájmu dle Smlouvy, prodlužuje se nájemní vztah o dobu, na kterou byl sjednán, ledaže Pronajímatel Nájemci písemně do 30 dnů od doručení oznámení sdělí, že nemá zájem na pokračování nájmu.
- 6.2. Prodloužení nájemního vztahu za podmínek uvedených v bodu 6.1. VOP je možné opakovaně a není omezeno počtem opakování.

VII. Ukončení Smlouvy

- 7.1. Smlouva končí:
 - a) uplynutím doby nájmu;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) písemnou výpovědí za podmínek níže uvedených.
- 7.2. V případě, že je nájem sjednán na dobu neurčitou, je oprávněn Smlouvu vypovědět Pronajímatel i Nájemce s výpovědní lhůtou 3 měsíce, počínající běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi, a to bez ohledu na to, jak dlouho nájem ke dni výpovědi trvá.
- 7.3. V případě, že jedna ze smluvních stran:
 - a) na sebe podá insolvenční návrh; nebo
 - b) proti ní bude vydáno rozhodnutí o úpadku, nebo
 - c) vstoupí do likvidace;je druhá smluvní strana oprávněna Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 3 dnů, počínající běžet prvním dnem následujícího po dni doručení výpovědi.
- 7.4. V případě, že je Nájemce v prodloužení s placením nájemného nebo úhradou služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci o dobu delší než 15 dnů, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 1 měsíce, počínající běžet prvním dnem následujícího po dni doručení výpovědi. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět také z důvodu jiného porušení povinností na straně Nájemce, a to s výpovědní lhůtou 2 měsíců, počínající běžet prvním dnem následujícího po dni doručení výpovědi.
- 7.5. Vyjma případu dle bodu 7.2. a 7.3. tohoto článku VOP je Nájemce oprávněn vypovědět Smlouvu pouze z důvodu, že se Nebytové prostory z důvodu na straně Pronajímatele stanou nezpůsobilými ke smlouvenému užívání a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostory, a to s výpovědní lhůtou 3 měsíců, počínající běžet prvním dnem následujícího po dni doručení výpovědi.
- 7.6. Působnost ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje automatické obnovování nájmu v případě, že Nájemce užívá předmět nájmu po skončení nájmu, se vylučuje.

VIII. Pojištění

- 8.1. Nájemce je povinen na svůj účet a své náklady do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy uzavřít pojištění za škody vzniklé z titulu jeho provozní činnosti v Nebytových prostorech a areálu Pronajímatele a to na částku nejméně ve výši 1.000.000,- Kč.
- 8.2. Nájemce je povinen udržovat pojištění uvedené v bodu 8.1. VOP v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 8.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokázat Pronajímateli na základě jeho výzvy splnění svých povinností dle bodů 8.1. a 8.2. VOP.
- 8.4. Pronajímatel není odpovědný za škodu, která by byla způsobena na majetku Nájemce, ledaže by Pronajímatel vznik takové škody zavinil. Nájemce bere na vědomí, že pojištění uzavřené Pronajímatelem se nevztahuje na majetek nacházející se v Nebytových prostorech a je odpovědností Nájemce si uzavřít pojištění proti všem rizikům a proti všem škodám, které mohou na majetku v Nebytových prostorech vzniknout.

IX. Stavební úpravy

- 9.1. Nájemce není oprávněn provést jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 9.2. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že vlastnické právo k jakémukoliv zhodnocení Nebytových prostor nebo Budovy přechází okamžikem zabudování do Nebytových prostor na vlastníka. Nedohodnou – li se strany po skončení nájmu jinak, platí, že Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na zhodnocení Nebytových prostor nebo Budovy. Případné odpisy investičního majetku bude provádět Pronajímatel, nedohodnou – li se strany jinak.
- 9.3. Bude – li Nájemce provádět jakékoliv stavební úpravy, je povinen zajistit řádné stavební povolení / ohlášení, je – li dle příslušných právních předpisů potřeba.
- 9.4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu, sankce, náklady či nároky třetích stran, které vznikly v důsledku stavebních úprav prováděných Nájemcem.

X. Povinnost mlčenlivosti

- 10.1. Nájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se Smlouvy a nájemních podmínek, zejména nesděliti výši nájmu a další podmínky nájemní smlouvy.
- 10.2. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení nájmu.

XI. Náhrada škody a smluvní pokuty

- 11.1. Smluvní strany jsou povinny předcházet vzniku škody a přijmout veškerá nezbytná opatření k jejich odvrácení. V případě vzniku škody je smluvní strana, která odpovídá za škodu, povinna k její úhradě do 15 dnů ode dne jejího vyúčtování.

11.2. V případě porušení povinnosti Nájemce hradit nájemné a/nebo úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

11.3. V případě porušení povinnosti Nájemce uvést ve smyslu bodu 4.8. VOP Nebytové prostory po skončení nájmu do stavu, v jakém tyto převzal, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z výše ročního nájemného za vyklizované Nebytové prostory za každý den prodlení.

11.4. V případě porušení jiné povinnosti dle Smlouvy nebo dle VOP je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takovéto porušení.

11.5. Smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 15 dnů ode dne výzvy k jejímu uhrazení. Povinnost k uhrazení smluvní pokuty není vázána na zavinění povinné strany. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

XII. Práva a povinnosti Pronajímatele

12.1. Pronajímatel se zavazuje, že zjištěné a Nájemcem hlášené závady, které brání užívání Nebytových prostor, je Pronajímatel povinen svým nákladem odstranit ve lhůtě přiměřené povaze těchto závad.

12.2. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu neuzavře s třetí osobou takovou smlouvu, která by znemožňovala Nájemci řádně užívat Nebytové prostory.

12.3. Nájemce tímto uděluje souhlas s tím, aby si Pronajímatel bezplatně umístil na svých internetových stránkách či tištěných propagačních materiálech název obchodní firmy Nájemce, identifikační číslo, sídlo, logo, případně odkaz na internetové stránky Nájemce, s uvedením, že Nájemce je nebo byl jedním z nájemců Pronajímatele. Tento souhlas trvá i po ukončení smluvního vztahu mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Nájemce je oprávněn vzít tento souhlas kdykoliv zpět.

XIII. Další a závěrečná ujednání

13.1. V případě, že předmětem nájmu je kromě Nebytových prostor také Parkovací plocha nebo je předmětem nájmu celá Budova, platí pro nájem Parkovací plochy nebo Budovy stejná práva a povinnosti jako pro Nebytové prostory.

13.2. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout veškerou součinnost, kterou lze po nich spravedlivě požadovat, aby byl naplněn účel a předmět Smlouvy.

13.3. Smluvní strany si sjednávají pro účely doručování dle Smlouvy „ficki doručení“ tak, že nebude-li doručení prokázáno jinak, za doručení písemnost se považuje písemnost, která bude adresátovi a současně smluvní straně Smlouvy doručována od druhé smluvní strany této smlouvy prostřednictvím České pošty, st.p., resp. jejího právního nástupce, na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, když ji Česká pošta, st.p. vrátí odesílateli jako nedoručenou s tím, že adresát se na uvedenou adresu nezdržuje, nebo je neznámý, nebo si zásilku nevyzvedl. Za den doručení se považuje den, kdy se uskutečnil první neúspěšný pokus o doručení, nejpozději však dne, kdy pošta vrátí zásilku odesílateli.

13.4. Pokud některé ustanovení Smlouvy, VOP nebo příloh ke Smlouvě bude prohlášeno soudem či jiným orgánem za neplatné nebo nevymahatelné, zůstanou ostatní ustanovení této Smlouvy v plné platnosti a účinnosti a nebudou v žádném případě ovlivněna, narušena nebo shledána neplatnými. Smluvní strany se zavazují, že neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této Smlouvy, které bude platné, účinné a vymahatelné.

13.5. Smlouva a VOP jsou sepsány a uzavřeny podle právního řádu České republiky.

13.6. Pronajímatel je oprávněn VOP jakkoliv měnit. O změnách je Pronajímatel povinen Nájemce elektronicky informovat na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě. Změny se stávají účinnými 30 dne po doručení oznámení o změně, ledaže Nájemce do této doby Pronajímateli sdělí, že se změnami nesouhlasí.

13.7. Žádné ustanovení této Smlouvy nebude vykládáno tak, že by Nájemci vznikl vůči Pronajímateli jakýkoliv nárok na úhradu jeho ztrát z pronájmu nebo podnikatelské činnosti. Působnost ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které upravuje náhradu za převzetí zákaznické základny v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, se vylučuje.

13.8. V případě změny vlastnictví Areálu, vstupuje nabyvatel do postavení Pronajímatele dle Smlouvy.

13.9. VOP nabývají platnosti a účinnosti dne 1.5.2014