

VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

společnosti BONAP – ICCZ s.r.o., se sídlem Hnojník 408, 739 53 Hnojník, IČ: 25834835, DIČ: CZ25834835, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 20439.

I.

Předmět všeobecných obchodních podmínek

- 1.1 Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále také jen „VOP“) jsou obchodními podmínkami ve smyslu § 1751 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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 či jejich částí (**nájem prostor sloužících k podnikání**) nacházejících se v areálu, tvořeným souborem budov a pozemků, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Třinec na LV 550 pro obec Hnojník, kat. území Hnojník a to pozemků p.č. 851 (ostatní plocha), 854 (zastavěná plocha a nádvoří), 858 (ostatní plocha), 859 (zastavěná plocha a nádvoří), 860/6 (ostatní plocha), 860/8 (zastavěná plocha a nádvoří), 861 (ostatní plocha), 1057/1 (ostatní plocha) a 1057/2 (zastavěná plocha a nádvoří), budovy č.p. 408, část obce Hnojník, (jiná st.), jež je součástí pozemku p.č.859, budovy bez č.p./č.e. (jiná st.), jež je součástí pozemku p.č.854, budovy bez č.p./č.e. (sklad), jež je součástí pozemku p.č.860/8, budovy bez č.p./č.e. (sklad), jež je součástí pozemku p. č. 1057/2, budovy bez č.p./č.e. (sklad), jež je součástí pozemku p. č. 861/2 (dále také jen „**Smlouva**“), ve kterém společnost BONAP – ICCZ s.r.o., se sídlem Hnojník 408, 739 53 Hnojník, IČ: 25834835, DIČ: CZ25834835, vystupuje jakožto pronajímatel.

II.

Platební povinnosti nájemce

- 2.1 Nájemné a platby za služby s nájmem spojené, se nájemce zavazuje pronajímateli hradit v pravidelných měsíčních platbách a to ve výši **dle cenového rozpisu nájemného a služeb, který je nedílnou součástí Smlouvy**, a to vždy nejpozději do **pátého dne příslušného měsíce**, za který se nájemné a služby s nájmem spojené platí. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
- 2.2 Nájemce je povinen hradit pronajímateli platby za služby spojené nájmem převodem na jeho účet měsíčně ve výši dle cenového rozpisu nájemného a služeb, který je nedílnou součástí Smlouvy, **za každou osobu pracující pro nájemce v jím pronajatých prostorech dle Smlouvy jako úhradu za služby spojené s užíváním prostor** (teplo, vodné, stočné, ostrahu). Celkovou částku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tak, aby byla připsána na účet pronajímatele vždy nejpozději do pátého dne příslušného měsíce, za který se služby s nájmem spojené platí. Daň z přidané hodnoty bude fakturována podle příslušné sazby. Seznam osob pracujících pro nájemce v pronajatých prostorech dle Smlouvy v daném měsíci je nájemce povinen předat pronajímateli v termínech splatnosti plateb uvedených shora v odst. 2.1 a 2.2 těchto VOP.
- 2.3 Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli pravidelně každý měsíc úhradu **za spotřebovanou elektrickou energii za měsíc předcházející**, a to ve výši vyčíslené pronajímatelem, který vyčíslení spotřebované elektrické energie za daný měsíc určí dle skutečně spotřebované energie v celém objektu pronajímatele na základě vyúčtování obdrženo od dodavatele elektrické energie a toto rozpočítá následujícím způsobem:
- nájemce, který užívá prostory, které mají napojený **samostatný elektroměr**, zaplatí skutečnou spotřebu vyčíslenou dle údajů na tomto elektroměru,
 - nájemce, který užívá prostory, **kteřé nemají samostatný elektroměr**, zaplatí dle skutečné spotřeby jednotlivých nájemců užívajících objekt pronajímatele, poměrně dle výměry podlahových ploch, které nájemce užívá.

Úhradu za spotřebovanou elektrickou energii dle čl. 2.3 odst. a) a b) je nájemce povinen poskytnout na účet pronajímatele **vždy nejpozději do pěti dnů po obdržení vyúčtování**

spotřebované elektrické energie ze strany pronajímatele. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

2.4 Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli pravidelně každý měsíc **úhradu za tyto služby s nájmem spojené:**

- a) využívání vysokozdvizného vozíku (dále také jen „VZV“) s řidičem
- b) využívání pomocného skladníka
- c) využívání nákladního valníku s řidičem
- d) další služby poskytované pronajímatelem

a to ve výši vyčíslené pronajímatelem, který tuto výši určí dle skutečně spotřebované služby nájemcem, dle ceníku, který je k dispozici u pronajímatele u pí. Křístkové v kanceláři č. 200.

V případě, že si nájemce chce objednat službu dle bodu 2.4, písm. a),b),c) nebo d) těchto VOP mimo pracovní dobu (tj. ve všední dny od 15:15 hod. do 6:45 hod., v sobotu, neděli, či ve státní svátek), musí toto učinit písemně, s přesnou konkretizací služby a časového rozsahu jejího poskytování. Písemnou objednávku odešle nájemce pronajímateli a to konkrétně na email info@bonap-icc.cz. Služby v pracovní době lze objednat ústně u pronajímatele.

V případě, že si nájemce objedná službu dle bodu 2.4, písm. a),b),c) nebo d) těchto VOP na určitou hodinu mimo pracovní dobu (tj. ve všední dny od 15:15 hod. do 6:45 hod., v sobotu, neděli, či ve svátek) a tato služba proběhne později než v dohodnutý čas nebo neproběhne vůbec (z důvodu na straně nájemce, či třetí osoby odlišné od pronajímatele), bude služba účtována v hodinové sazbě včetně čekací doby. Úhradu za služby dle bodu 2.4, písm. a),b),c) a d) těchto VOP je nájemce povinen uhradit převodem na účet pronajímatele, a to vždy nejpozději do pěti dnů po obdržení vyúčtování ze strany pronajímatele. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

2.5 Výše uvedené nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený ve Smlouvě. Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením nájemného a s placením záloh za služby s nájmem spojené, je povinen zaplatit pronajímateli **smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení s úhradou.**

2.6 Pronajímatel je oprávněn poměrně zvýšit sjednané nájemné v závislosti na vývoji celostátního indexu pohybu hladiny cen za předcházející rok (index Českého statistického úřadu úhrn „b“, tj. index pohybu cen prosinec předcházejícího roku k prosinci sledovaného roku), nejpozději však do jednoho měsíce po oficiálním vyhlášení indexu Českým statistickým úřadem. Takovéto zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1. ledna roku, v němž byl index Českým statistickým úřadem vyhlášen (tj. od 1. ledna roku následujícího po sledovaném roce).

2.7 Pronajímatel je oprávněn poměrně zvýšit částku hrazenou za platby za služby spojené s nájmem (stanovené cenovým rozpisem nájemného a služeb spojených s nájmem, který je nedílnou součástí Smlouvy, za každou osobu pracující v nájemcem užívaných prostorách), a to v případě, že dojde k podstatnému zvýšení cen tepla, elektrické energie, vodného, stočného apod. Podstatným zvýšením se přitom pro účely Smlouvy rozumí zvýšení o více než 10 %, a to nejen jednorázově, ale i kumulativně, tj. součtem postupných zvýšení cen ode dne účinnosti Smlouvy a dále ode dne provedení každé další úpravy výše paušální částky. O této skutečnosti je pronajímatel povinen nájemce informovat.

III.

Kauce

3.1 Účelem kauce je zabezpečit úhradu nájemného a služeb spojených s nájmem dle Smlouvy a zaručit řádné plnění jiných závazků nájemce dle Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn na zaplacení těchto svých pohledávek jednostranně použít kauci, případně provést jednostranný zápočet proti nároku nájemce na vrácení kauce. Pokud bude kauce, či její část použita pronajímatelem na úhradu jeho pohledávek, které má vůči nájemci v době trvání Smlouvy, je nájemce povinen kauci o použitou částku doplnit a to do 15 (patnácti) dnů od obdržení písemného oznámení pronajímatele o použití kauce. Pokud nájemce tomu takto neučiní, tedy do 15 (patnácti) dnů od obdržení písemného oznámení pronajímatele o použití kauce nedoplní

kauci do její plné výše, je pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Nájemce prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy seznámil se skutečným stavem předmětu nájmu.
- 4.2 Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat v rozsahu daném Smlouvou, příslušnými právními předpisy a VOP. Nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat jinak, než je sjednaný účel nájmu. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s náležitou péčí a počínat si vždy tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele, či třetích osob. V případě, že nájemce způsobí škodu na majetku pronajímatele je povinen tuto škodu nahradit a to nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy byla škoda pronajímatelem nájemci vyčíslena. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
- 4.3 Pronajaté prostory může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich (v případě budov stavebním) určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Za uvedeným účelem je nájemce oprávněn prostory vybavit potřebným vlastním zařízením.
- 4.4 V případě, že nájemce způsobí jakoukoliv škodu na předmětu nájmu, či jiném majetku pronajímatele, je povinen tuto škodu ohlásit písemně pronajímateli nejpozději do 48 hod. od vzniku škody.
- 4.5 Nájemce je povinen v prostorách provádět na vlastní náklady drobné opravy a údržbu (malování, úklid, výměny zářivkových trubíc apod.). Drobnými opravami a údržbou se pro účely Smlouvy a VOP rozumí opravy a údržba, jejichž cena v jednotlivých případech nepřesáhne částku 10.000Kč.
- 4.6 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Jestliže nájemce účelně vynaložil v pronajatých prostorách náklady při opravě, kterou byl povinen provést pronajímatel, má nájemce nárok na úhradu těchto nákladů, jestliže nájemce pronajímatele k provedení opravy písemně vyzval a pronajímatel tuto výzvu bezdůvodně odmítl.
- 4.7 Jakékoli úpravy v pronajatých prostorách je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.8 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 4.9 Nájemce není oprávněn pronajaté prostory (ani jejich část) dát do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.10 Nájemce je povinen zajistit, aby všechny osoby pracující pro nájemce byly seznámeny s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto předpisy dodržovaly. V pronajatých prostorách, v objektech a na pozemcích pronajímatele, jsou nájemce a všechny osoby pracující pro nájemce povinni dodržovat vnitřní předpisy pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele je zakázáno kouřit a že rychlost vozidel je omezena na 10 km/h. Nájemce se zavazuje zajistit, že on, všechny osoby pracující pro nájemce i obchodní partneři nájemce budou uvedená omezení dodržovat.
- 4.11 Nájemce bere na vědomí, že celý areál pronajímatele je střežen online kamerovým systémem, při kterém nedochází k pořizování jakéhokoliv záznamu a tedy ani ke zpracování osobních údajů třetích osob. Nájemce je povinen o existenci kamerového systému informovat své zaměstnance, spolupracující osoby, obchodní partnery a třetí osoby, které za nájemcem přichází do pronajatých prostor. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce

pronajímateli za škodu, která mu může být v této souvislosti způsobena (např. uložení sankce ze strany Úřadu na ochranu osobních údajů).

- 4.12 Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách nebo na venkovních plochách ani v jejich blízkosti skladovat žádný odpadový materiál.
- 4.13 Nájemce je povinen zajistit, aby všechny osoby, mající k němu určitý vztah (zaměstnanci, obchodní partneři apod.), vstupující nebo vjíždějící do objektu nebo na pozemek pronajímatele, nebránili řádnému a pokojnému užívání pozemku a na něm umístěných staveb pronajímateli a ostatním nájemcům.
- 4.14 Nájemce plně odpovídá za jeho osobou, jeho zaměstnanci a obchodními partnery způsobené škody pronajímateli nebo třetím osobám.
- 4.15 Nájemce je povinen zajistit v prostorách pronajatých dle Smlouvy dodržování všech bezpečnostních, požárních, hygienických a dalších předpisů. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce VOP nájemcem, nenese pronajímatel žádnou odpovědnost za jakoukoliv vzniknuvší škodu.
- 4.16 Pronajímatel je povinen předat prostory nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu je vlastním nákladem udržovat.
- 4.17 Nájemce dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel je povinen zajistit ústřední vytápění pronajatých **kancelářských prostor pouze v období od 1.11. každého kalendářního roku do 31.3. každého kalendářního roku**. Ve zbylém období je nájemce povinen využívat k vytápění pronajatých kancelářských prostor klimatizační jednotky. V případě, že kancelářské prostory nejsou vybaveny klimatizačními jednotkami, postupuje pronajímatel ohledně vytápění dle příslušných právních předpisů.
- 4.18 Nájemce dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel není povinen **zajistit jakékoliv vytápění pronajatých skladových prostor, které jsou označeny jako tzv. studené skladové prostory**. Dále bere nájemce na vědomí, že v těchto skladových prostorech dochází běžně k promrzání.
- 4.19 Nájemce bere na vědomí, že ve **skladových prostorech, které jsou označeny jako tzv. studené skladové prostory**, běžně dochází ke kondenzaci vlhkosti na konstrukci budovy a následnému skapávání taktó vysrážené vody. Při vyšší vlhkosti může být množství kondenzátu značné. Nájemce **se zavazuje na svůj náklad a na svou odpovědnost** zabezpečit svůj majetek, či majetek třetích osob, které ve skladových prostorách uschovává, proti případnému vzniku škody na těchto věcech. V této souvislosti však nájemce nesmí jakýmkoliv způsobem zasahovat do konstrukce budovy.
- 4.20 Dále bere nájemce na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel je povinen zajistit vytápění pronajatých skladových prostor, které jsou označeny jako **tzv. temperované skladové prostory pouze v období od 1.11. každého kalendářního roku do 31.3. každého kalendářního roku, přičemž pronajímatel je povinen zajistit toto vytápění pouze v rozmezí od 8 °C do 10 °C**. V případě, že teplota v těchto temperovaných skladových prostorech klesne pod 8 °C, je nájemce povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit pronajímateli.
- 4.21 Nájemce bere na vědomí, že jak v kancelářských, tak skladových prostorech v areálu ve vlastnictví pronajímatele není možno skladovat či jiným způsobem nakládat s hořlavými či jinak nebezpečnými produkty, či látkami, s výjimkami, které jsou možné pouze na základě písemného povolení pronajímatele. V případě, že pronajímatel umožní nájemci výjimku z výše uvedeného, je nájemce povinen svou činnost provozovat v souladu s příslušnými právními předpisy a dále si sjednat na své náklady pojištění odpovědnosti za vzniknuvší škodu, jehož kopii je povinen bezodkladně předložit pronajímateli. I v případě udělení písemného povolení pronajímatele nájemci dle tohoto odstavce bere nájemce na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemcem na majetku pronajímatele či třetích osob.
- 4.22 Nájemce bere na vědomí, že ve skladových prostorách vybavených průmyslovými vraty, může při deštích docházet k podtečení vrat a vytváření kaluží na podlaze skladu. Nájemce **se zavazuje na svůj náklad a na svou odpovědnost** zabezpečit svůj majetek, či majetek třetích osob, které ve skladových prostorách uschovává, proti případnému vzniku škody na těchto

věcech. V této souvislosti však nájemce nesmí jakýmkoliv způsobem zasahovat do konstrukce budovy.

- 4.23 V případě, že nájemce chce využívat v pronajatých skladech a venkovních plochách, **které nemají samostatný elektroměr**, jakýkoliv přístroj, jehož příkon bude vyšší než 1 kW, eventuálně více jednotlivých přístrojů, jejichž příkon bude v součtu vyšší než 2 kW, je oprávněn takto činit pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 4.24 V případě, když bude nájemce užívat pronajaté prostory dle Smlouvy ve všední dny od 17:00 hod. do 6:00 hod., v sobotu, neděli, či ve státní svátek, je povinen veškeré budovy v areálu pronajímatele vždy řádně uzamknout a dále je povinen uzamknout také vjezd do areálu ve vlastnictví pronajímatele a to vždy, po každém svém příchodu, příjezdu a odchodu, či odjezdu, vč. příchodu, příjezdu a odchodu a odjezdu všech osob pracujících pro nájemce a také jeho obchodních partnerů. V případě, že nájemce užívá prostory ve vlastnictví pronajímatele, které jsou opatřeny zabezpečovacím zařízením, je nájemce povinen při jakémkoliv svém příchodu, příjezdu a odchodu, či odjezdu, vč. příchodu, příjezdu a odchodu a odjezdu všech osob pracujících pro nájemce a také jeho obchodních partnerů zajistit tyto prostory zakódováním. V případě porušení povinností nájemcem, které mu vyplývají z tohoto odstavce VOS, zavazuje se nájemce uhradit všechny škody, které vzniknou pronajímateli, nájemci, či třetím osobám.
- 4.25 Nájemce se zavazuje, že nepřenechá svěřené klíče od areálu pronajímatele či budov v jeho vlastnictví třetím osobám. V případě, že takto učiní, tedy přenechá bez předchozího písemného souhlasu svěřené klíče od areálu pronajímatele či budov v jeho vlastnictví třetím osobám, je povinen nahradit pronajímateli či třetím osobám vzniknuvší škodu, která je v příčinné souvislosti s tímto jeho jednáním. V případě, že dojde k odcizení či ztrátě klíčů svěřených pronajímatelem nájemci, je nájemce povinen tuto skutečnost pronajímateli bezodkladně oznámit. Pokud dojde k odcizení či ztrátě klíčů svěřených pronajímatelem nájemci, je nájemce dále povinen nahradit pronajímateli náklady spojené s výměnou klíčů a zámků v areálu pronajímatele a to v plné výši nejvýše do pěti pracovní dnů, od vyčíslení nákladů spojených s výměnou klíčů a zámků v areálu pronajímatele.
- 4.26 V případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory ke dni skončení nájmu či jinému dni podle Smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyklidit z pronajatých prostor movité věci nájemce a uskladnit je na náklad a nebezpečí nájemce na jiném místě. V případě tohoto prodlení nájmu s vyklizením prostor dle Smlouvy je nájemce povinen hradit za každý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku původního nájemného přepočteného na průměrné denní nájemné.
- 4.27 Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení plateb nájemce delším než 15 dní zamezit vstupu nájemce do pronajímaných prostor a tím mu znemožnit využívání jak pronajímaných prostor, tak i vlastního majetku nájemce. Pronajímatel má právo uplatňovat tento postup až do úplného splacení všech závazků nájemce po splatnosti. Vznikne-li nájemci tímto oprávněným postupem pronajímatele škoda, není za ní pronajímatel odpovědný.
- 4.28 V případě, kdy nájemci byl v souvislosti s nájemní smlouvou udělen souhlas s umístěním sídla právnické osoby, má pronajímatel po zániku nájemního vztahu právo odvolat udělený souhlas a tuto skutečnost oznámit na příslušný rejstříkový soud. Veškeré související náklady je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci.
- 4.29 Z důvodu právní jistoty pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují, že pronajímatel neodpovídá nájemci za jakoukoliv škodu, která mu byla způsobena protiprávním jednáním třetí osoby.

V.

Ukončení smlouvy

- 5.1 Smlouva končí:
- uplynutím doby nájmu
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek níže uvedených
 - odstoupením od smlouvy za podmínek uvedených v zákoně nebo v těchto VOP.
- 5.2 V případě, že nájem je sjednán na dobu neurčitou, je oprávněn smlouvu vypovědět nájemce i

pronajímatel a to s výpovědní lhůtou 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi.

- 5.3 V případě, že nájemce:
- a) na sebe podá insolvenční návrh,
 - b) proti němu bude vydáno rozhodnutí o úpadku, nebo
 - c) vstoupí do likvidace,

je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět a to s výpovědní lhůtou 1 měsíce, která počíná běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi.

- 5.4 V případě, že je nájemce v prodlení s placením, pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit, jestliže nájemce neuhradil řádně a včas platbu nájemného a záloh na služby, a to ani po předchozí písemné výzvě adresované pronajímatelem nájemci. Pronajímatel je oprávněn takto od Smlouvy odstoupit, jestliže doba prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb činí více jak 15 dní od data splatnosti příslušného nájemného a záloh na služby. Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit také v případě, že nájemce poruší ustanovení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady spojené s užíváním pronajatých prostor za celou dobu užívání těchto prostor. Odstoupení je účinné dnem následujícím po jeho doručení nájemci a nájemce je povinen pronajaté prostory vyklidit do 7 dní od účinnosti odstoupení pronajímatele od Smlouvy.

VI.

Závěrečná ujednání

- 6.1 Tyto VOP, jejichž plné znění bylo předáno nájemci před samotným podpisem Smlouvy, jsou nedílnou součástí Smlouvy. Nájemce svým podpisem na těchto VOP stvrzuje, že mu byl obsah VOP pronajímatelem detailně vysvětlen, nájemce VOP plně porozuměl a nežádá dalšího vysvětlení.

V Hnojníku dne

.....
(pronajímatel)

.....
(nájemce)