

# SMLOUVA O NÁJMU

mezi

## **Internátní a.s.**

se sídlem: Praha 4, Krč, Točitá 1964/34, PSČ 140 00  
zastoupená Radkem Majcem, předsedou představenstva  
zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16601  
IČ: 291 81 216, DIČ: CZ29181216

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Region Bílé Karpaty, z.s.p.o.

Sídlo: Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín

Zastoupená: Ondřejem Běťákem, předsedou Sdružení RBK

IČ: 70849153

DIČ: CZ 70849153, plátce DPH

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Zlín

Bankovní účet: 203049613/0300

Zápis ve Spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka L 19522 od 1. 1. 2014

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají

**tuto smlouvu o nájmu prostor k podnikání**

## **I.**

### **Předmět smlouvy**

1. **Pronajímatel** je spoluvlastníkem objektu č.p. 2433 a výlučným vlastníkem jednotky 2433/1 na pozemku č. 2624, zapsaného na LV 5153 v k.ú. Zlín pro obec Zlín a je oprávněn přenechat dále uvedený prostor k podnikání do nájmu **Nájemci** ve smyslu § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Příloha č.1 a 2 této nájemní smlouvy)
2. **Pronajímatel** dává na základě této smlouvy **Nájemci** do nájmu prostor k podnikání/kanc. prostor/ve ....NP o celkové výměře 105 m<sup>2</sup> ve stavu způsobilém k řádnému užívání (Příloha č. 3 této smlouvy) a zajistí **Nájemci** plný a nerušený výkon práv s užíváním prostor včetně dodávek tepla, elektřiny, vody i zajištění svozu komunálního odpadu.  
**Nájemce** bez souhlasu **Pronajímatele** není oprávněn pronajmout pronajímáný prostor třetí osobě.

## **II.**

### **Úhrada za užívání**

**Úhrada nájmu nebytového prostoru - výpočet úhrady:**

1. Nájem –  
1196 Kč/ m<sup>2</sup>/rok x 105 m<sup>2</sup>.....125.583,- Kč/rok
2. El. energie, otop, voda  
pauš. spotřeba el. proudu.....13.230 Kč/rok

pauš. spotřeba páry (otop).....	14.490 Kč/rok
pauš. spotřeba vody.....	7.500 Kč/rok
služby spojené s nájmem.....	30.240 Kč/rok
<b>Celkem.....</b>	<b>191.043 Kč/rok</b>

K datu podpisu smlouvy je sazba DPH za vodu a otop 15%, za nájem, el. energii a služby 21%.

Pronajímatel poskytuje tímto nájemci slevu na běžné ceně nájmu ve výši **17%** v případě, že celková doba nájmu bude alespoň 5 let a pronajatá plocha alespoň 100 m<sup>2</sup>.

**Celková měsíční částka /nájemné vč. pauš spotřeby el. energie, páry, vody a služeb spojených s nájmem / ve výši 15.920,- Kč + DPH** je splatná vždy do 15ti dnů příslušného kalendářního měsíce na účet vedený u KB, č.ú. 107-5526860227/0100.

**Celková měsíční částka k fakturaci za nájem, energie a služby je k datu podpisu smlouvy je 19.154,- Kč, tj. maximální roční celková cena po dobu trvání smlouvy je celkem 229.843,- Kč.**

V případě změny cen služeb (pára, voda, el. energie atd.) bude jejich výše upravena dodatkem k této nájemní smlouvě.

**V případě, že dojde ke změně cen služeb, energií nebo DPH nebo dojde ke změně způsobu účtování služeb, energií nebo DPH, pronajímatel nájemci garantuje, že maximální roční celková cena po dobu trvání smlouvy nebude vyšší než je sjednaná k datu podpisu smlouvy.**

Den zdanitelného plnění se stanoví jako první den každého kalendářního měsíce, za něž se nájemné platí.

Nájemné za celý Předmět nájmu se může zvyšovat vždy jednou za rok s účinností od 1. února 2015, a to vždy k 1. únoru daného roku. Zvyšovat se bude o míru inflace zjištěnou a publikovanou Českým statistickým úřadem za uplynulý rok (index spotřebitelských cen). V případě zániku Českého statistického úřadu, nebo pokud neuveřejní míru inflace pro předcházející období, nájemné se bude zvyšovat o korespondující míru inflace zjištěné jiným způsobem, tj. podle údajů zveřejněných příslušným úřadem státní správy. Případné zaokrouhlení se provede na celé koruny nahoru. Nájemné se nesnižuje.

Pokud bude **Nájemce** v prodlení s platbami nájemného nebo za služby spojené s nájmem dle čl. VII., písm. e) této smlouvy, bude povinen platit **Pronajímateli** smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení a **Pronajímatel** má právo od této smlouvy odstoupit.

### III.

#### Služby spojené s nájmem a opravy, manažer objektu

1. Smluvní strany se dohodly, že **Pronajímatel** bude zajišťovat nájemci služby v rozsahu, ve kterém se k tomu touto smlouvou zavazuje. **Nájemce** si sám zajišťuje na své náklady všechny další služby, které jsou nutné k užívání Předmětu nájmu (zejména činnosti v oblasti požární ochrany, činnosti v oblasti BOZP, činnost energetika, řízení odpadového hospodářství, úklid a běžnou údržbu, vše týkající se Předmětu nájmu). **Nájemce** odpovídá za plnění povinností vyplývajících z právních předpisů v souvislosti s užíváním a provozem Předmětu nájmu. Není-li dále stanoveno jinak, **Nájemce** je povinen na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v řádném stavu pro účely smluvního užívání v rozsahu, specifikovaném v čl. V. odst. čtvrtém (posledním) této smlouvy. **Pronajímatel** je povinen na vlastní náklady zajišťovat veškeré opravy a ostatní údržbu, zejména opravy stavebních konstrukcí budovy, příp.



výměny technologických souborů Předmětu nájmu, které jsou součástí systému celé Budovy, například vzduchotechnického zařízení apod. „Stavební konstrukce“ ve smyslu tohoto ustanovení zahrnují nosné prvky Budovy a veškeré základy, nosné zdi, sloupy, schodiště, vnější plášť včetně fasádních prvků (s výjimkou běžné údržby a drobných oprav) a strop podlaží.

2. **Pronajímatel** oznamuje **Nájemci**, že na základě Společného prohlášení (Příloha č. 4 této smlouvy) ustanovil manažerem objektu Radima Šubrtu.

3. **Nájemce** je povinen hradit služby spojené s nájmem, zejména elektrickou energii, vodné, stočné a vytápění. **Nájemce** se zavazuje provádět na vlastní náklad běžnou údržbu v Předmětu nájmu, spočívající zejména v opravě maleb a příček a obkladů z SDK při jejich poškození.

4. Pokud na Předmětu nájmu vzniknou škody způsobené okolnostmi nespočívajícími v Předmětu nájmu samotném (působení živlů, příp. třetích osob), je **Nájemce** povinen takovou událost zdokumentovat tak, aby **Pronajímatel** mohl uplatnit případné nároky z pojistného plnění a bez zbytečného odkladu nahlásit Správci, který je povinen zajistit v součinnosti s **Pronajímatelem** odstranění škody a vyřešit případnou pojistnou událost. Totéž platí, pokud by takovou okolností byla způsobena škoda třetí osobě. Pokud je podezření na trestní čin, nebo přestupek, je **Nájemce** povinen věc oznámit Policii ČR a spolupracovat s ní na objasnění.

5. **Nájemce** je povinen **Pronajímateli** prostřednictvím manažera objektu ohlásit všechny závady a poruchy Předmětu nájmu, za jejichž odstranění je odpovědný **Pronajímatel**, včetně závad, na které se vztahuje záruka zhotovitele (dodavatele), a to bez prodlení.

6. **Pronajímatel** se zavazuje před podpisem Smlouvy seznámit **Nájemce** s provozem Budovy a Předmětu nájmu tak aby **Nájemce** mohl řádně užívat Předmět nájmu a řádně provádět údržbu Předmětu nájmu.

7. Nemůže-li **Nájemce** Předmět nájmu užívat nebo může-li **Nájemce** Předmět nájmu užívat jen omezeně a jen z toho důvodu, že **Pronajímatel** neplní své povinnosti vyplývající z této smlouvy anebo povinnosti stanovené zákonem, má **Nájemce** nárok na poměrnou slevu z nájemného.

#### IV.

##### Stav pronajatých prostor

1. **Pronajímatel** a **Nájemce** potvrzují, že přenechaný prostor sloužící k podnikání je z hlediska technického, provozního, hygienického a požární ochrany v dobrém technickém stavu a je řádně zkolaudován.

2. Vzhledem k tomu, že nemovitost je jako majetek **Pronajímatele** pojištěna, je **Nájemce** povinen ihned písemně nebo osobně prostřednictvím správce objektu nahlásit **Pronajímateli** pojistnou událost. **Nájemce** je však obeznačen, že se pojištění vztahuje pouze na nemovitost. **Nájemce** je tedy povinen si zařízení pronajatých prostor pojištit sám na vlastní náklad.

3. **Nájemci** bude přidělena poštovní schránka (umístěna v interiéru hlavního vstupu do budovy), a to bezplatně po dobu trvání nájemní smlouvy.

4. **Smluvní strany** se zavazují přebírat poštu ze své schránky. Datum doručení zásilky se sjednává jako datum vložení zásilky do příslušné schránky. Adresa pro doručování **Nájemci** je: Internátní a.s., nám. T.G. Masaryka 2433, Zlín PSČ 760 01. Adresa pro doručování **Pronajímateli** je: Internátní a.s.,

nám. T.G. Masaryka 2433, Zlín PSČ 760 01. **Smluvní strany** se rovněž dohodly, že není vyloučeno doručení na jinou adresu, na které budou **Smluvní strany** prokazatelně dosažitelné.

## V.

### Provozování činnosti

1. Při provozování činnosti v prostoru sloužícím k podnikání vystupuje **Nájemce** jako samostatný právní subjekt vůči státním a kontrolním orgánům.
2. **Nájemce** odpovídá za dodržování právních předpisů, předpisů o bezpečnosti práce, požární ochraně a hygieně související s podnikáním v přenechané nemovitosti. **Pronajímatel** je oprávněn požadovat přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly za přítomnosti **Nájemce** nebo jím pověřené osoby.
3. Stavební a jiné úpravy, vyplývající z potřeb **Nájemce**, mohou být prováděny jen po předchozím písemném souhlasu **Pronajímatele**. Veškeré náklady spojené s úpravami se zavazuje **Nájemce** hradit z vlastních prostředků.
4. Pokud **Nájemce** provede stavební nebo jiné úpravy se souhlasem **Pronajímatele**, není povinen tyto stavební nebo jiné úpravy po skončení nájmu odstranit, resp. není povinen uvést prostory do původního stavu, v jakém je převzal od **Pronajímatele**. **Nájemce** nebude požadovat žádné náhrady v průběhu realizace stavebních úprav, po jejich realizaci ani kdykoli v budoucnu, a to bez ohledu na to, zda dojde ke zhodnocení Předmětu nájmu či nikoli.
5. **Nájemce se zavazuje hradit a provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu do výše 1.000,- Kč dle § 2207 a násl. občanského zákoníku. Ostatní údržbu a opravy předmětu nájmu provádí Pronajímatel.**

## VI.

### Majetkové vypořádání

Majetkové vypořádání musí být provedeno do 1 měsíce po ukončení nájmu. **Nájemce** je povinen předat ke dni ukončení nájmu **Pronajímateli** přenechaný nebytový prostor (Příloha č. 3 této nájemní smlouvy) ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. **Pronajímatel** má právo požadovat po **Nájemci** úhradu škody, kterou tento způsobil v nebytovém prostoru, včetně škody způsobené třetími osobami ve vztahu k subjektu **Nájemce**.

## VII.

### Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou s účinností od 1. 10. 2015 do 30. 6. 2022.**
  2. Zrušit nájemní smlouvu lze:
    - dohodou,
    - výpovědí,
    - odstoupením od smlouvy.
- a) Dohoda musí být učiněna písemnou formou.  
b) Výpověď může být dána oběma stranami. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.  
c) **Nájemce** může od smlouvy odstoupit ihned, stane-li se Předmět nájmu nezpůsobilý k smluvnímu užívání, aniž by **Nájemce** porušil svou povinnost a porušuje-li **Pronajímatel** hrubě své povinnosti vůči **Nájemci**.



d) **Pronajímatel** může od smlouvy odstoupit ihned, jestliže **Nájemce** přes písemnou výstrahu užívá Předmět nájmu nebo trpí-li užíváním předmět nájmu tak, že **Pronajímateli** vzniká nebo hrozí škoda a porušuje-li **Nájemce** hrubě své povinnosti vůči **Pronajímateli**, zejména tím, že přestože jej **Pronajímatel** vyzval k nápravě, chová se **Nájemce** v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku.

e) V případě prodlení s úhradou nájemného nebo služeb o více než jeden měsíc má **Pronajímatel** právo od této smlouvy odstoupit.

V případech uvedených v čl. VII. odst. d) a e) se odstoupení podává písemně druhé straně s tím, že smlouva zaniká dnem doručení rozhodnutí o odstoupení. **Nájemce** je povinen nemovitost vyklidit do deseti dnů po doručení rozhodnutí o odstoupení.

V případě, že **Nájemce** nepředá **Pronajímateli** nemovitosti po uplynutí deseti dnů po doručení rozhodnutí o odstoupení od smlouvy nebo od ukončení nájmu, zavazuje se nájemce platit **Pronajímateli** smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

Smluvní pokuty stanovené podle této smlouvy jsou splatné okamžikem, kdy na smluvní pokutu vznikne příslušné smluvní straně právní nárok.

Smluvní strany potvrzují, že jsou seznámeny se stavem prostoru sloužícího k podnikání, který je předmětem nájmu.

Tato smlouva se řídí právními normami ČR.

Veškeré změny a doplňky smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků ke smlouvě číslovaných vzestupnou řadou.

Smluvní strany se dohodly, že jsou povinny přistoupit na změnu smlouvy v případě změny právních předpisů.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

**Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.**

**Tato smlouva nabývá účinnosti výhradně v případě, že Nájemce bude realizovat projekt Správa Fondu mikroprojektů v programovém období 2014-2020.**

Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně po jejím důkladném prostudování a s plným vědomím důsledků, které pro ně z této smlouvy vyplývají. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Zlíně dne 31. 3. 2015

...  
předseda představenstva

**Pronajímatel**

**Nájemce**

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 Souhlas spoluvlastníka nemovitosti
- Příloha č. 3 Půdorysný plán
- Příloha č. 4 Společné prohlášení