

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 44/2019

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění mezi těmito smluvními stranami:

Organizace: 14|15 Baťův institut, příspěvková organizace
se sídlem: Vavrečkova 7040, 760 01 Zlín
IČ: 72563346
DIČ: CZ72563346
jednající: Ing. Petra Kubíková, ředitelka organizace
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. Pr, vl. 1710
bankovní spojení: xxxxx
telefon + fax: xxxxx
e-mail: xxxxx

- dále jen „pronajímatel“

Obchodní firma: Miroslava Szórádová
se sídlem: I. Veselkové 567, 763 02, Zlín - Malenovice
IČ: 75266351
jednající: Miroslava Szórádová
zapsána Úřad příslušný podle §71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Zlína
telefon + fax: xxxxx
e-mail: xxxxxx

- dále jen „nájemce“

**Článek I.
Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu byly předány k hospodaření nemovité věci, a to: pozemek p. č. st. 3296, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 7040, pozemek p. č. st. 3297, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti bez č. p. a pozemek p. č. 1119/16, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 27109 pro obec a k. ú. Zlín, označované jako 14|15 BAŤŮV INSTITUT (kulturně vzdělávací centrum sídlící v budovách označovaných jako budovy č. 14 a 15 bývalého areálu firmy Baťa na adrese Vavrečkova 7040, 760 01 Zlín). Tyto nemovité věci jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a pronajímatel je na základě zřizovací listiny oprávněn je dále pronajmout.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání o celkové výměře 63, 81 m² nacházejících se v 2. NP v budově bez č. p. (budova č. 15), která je součástí pozemku p. č. st. 3297, k. ú. Zlín blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy. Vymezení pronajímaných prostor je vyznačeno na plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu známa skutečnost, že prostory přilehlé k pronajímanému prostoru, které byly součástí způsobilých výdajů projektu „Revitalizace objektů 14. a 15. bývalého areálu firmy Baťa“ a které byly spolufinancovány dotací z ROP SM, může využívat pouze k jednorázovým akcím, lokálního významu, které svým charakterem

souvisejí s činnostmi organizací sídlících ve 14|15 BAŤŮV INSTITUT, a to výlučně na základě individuálně uzavřených krátkodobých nájemních vztahů. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit Zlínskému kraji škodu tímto způsobenou.

Článek II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování obchodu dle předmětu podnikání, jenž má nájemce ke dni podpisu této smlouvy zapsán v živnostenském rejstříku, tj. obchodní činnost, prodej.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním souhlasu.
3. Zároveň se nájemce zavazuje, že pronajatý prostor nebude provozován v rozporu s dobrými mravy, které by jakkoliv mohly poškodit dobré jméno pronajímatele, např. v prostorách nebudou umístěny a provozovány výherní a hrací automaty či nebudou provozovány jiné hazardní hry. Otevírací doba musí být na provozovně vyznačena.
4. V případě plánovaných výpadků ze strany pronajímatele (výpadky energií apod.), které nebyly způsobeny v důsledku provozu nájemce, je pronajímatel povinen neprodleně, nejpozději však 5 dnů předem oznámit nájemci nutnost uzavřít provozovnu. Případný výpadek ze strany pronajímatele bude zohledněn v ceně nájmu.
5. V případech havárie způsobených jak na straně nájemce či pronajímatele bude postupováno individuálně dle povahy havárie.

Článek III. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu **určitou od 1. 11. 2019 do 31. 10. 2021**
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany jsou oprávněny v případě porušení některého ustanovení této smlouvy (zejména v případě porušení povinnosti stanovené v čl. V. odst. 2. písm. f), g), h), l) a m) nebo z jiných důvodů uvedených v zákoně, s výjimkou důvodů výslovně stanovených v odst. 4, ukončit tento právní vztah písemnou výpovědí (včetně uvedení důvodu výpovědi) s jednoměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit i výpovědí bez výpovědní doby, kterou může podat každá ze smluvních stran pouze z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu s účelem uvedeným v čl. II. této smlouvy;
 - b) nájemce je více než patnáct dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce je více než patnáct dnů v prodlení s úhradou jakékoli platby nebo její části vůči pronajímateli, vyplývající ze smlouvy o dodávce medií a poskytování služeb

spojených s nájmem prostor sloužících podnikání, na základě které tato společnost poskytuje nájemci služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy;

d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají/využívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;

f) stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce

g) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

h) nájemce poruší povinnost vyplývající z čl. I. odst. 3.

případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

5. Kterákoliv ze stran může ukončit tuto smlouvu bez uvedení důvodu ve tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Článek IV.

Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemné za užívání pronajímaných prostor se sjednává takto:
- a) Nájemné za užívání veškerých pronajímaných prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy činí 51.048 Kč za rok bez DPH.
 - b) Měsíční nájemné za užívání veškerých pronajímaných prostor činí 4.254 Kč bez DPH.

Ke dni uzavření smlouvy je pronajímatel plátcem DPH. V případě, že k datu zdanitelného plnění bude pronajímatel povinen odvést DPH, bude částka nájemného navýšena o DPH v zákonem stanovené výši, s tím, že nájemné za užívání prostor sloužících k podnikání je osvobozeno od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Smluvní strany se dále dohodly, že bude nájemné hrazeno předem měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude první den měsíce předcházejícího fakturovanému období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 10 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
3. Pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku služeb, vč. energií, které nejsou zahrnuty do ceny nájmu. Služby jsou podrobně upraveny Smlouvou o dodávce médií a poskytování služeb spojených s nájmem prostor sloužících k podnikání.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení. V případě prodloužení s úhradou nájemného trávající déle než 20 kalendářních dnů,

- se smluvní pokuta zvyšuje, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
5. Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, resp. jiné platby podle této smlouvy, že, pronajímatel je oprávněn použít jakékoliv platby nájemce na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
- a) úhrada smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby
 - b) úhrada úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby
 - c) úhrada dlužného nájemného neurčí-li pronajímatel jinak.
6. Nájemce prohlašuje, že:
- nemá v úmyslu nezaplatit daň z přidané hodnoty u zdanitelného plnění podle této smlouvy (dále jen „daň“),
 - mu nejsou známy skutečnosti, nasvědčující tomu, že se dostane do postavení, kdy nemůže daň zaplatit a ani se ke dni podpisu této smlouvy v takovém postavení nenachází,
 - nezkrátí daň nebo nevyhlásí daňovou výhodu,
 - nebude nespolehlivým plátcem,
 - bude mít u správce daně registrován bankovní účet používaný pro ekonomickou činnost,
 - souhlasí s tím, že pokud ke dni uskutečnění zdanitelného plnění bude o nájemci zveřejněna správce daně skutečnost, že nájemce je nespolehlivým plátcem, uhradí pronajímatel daň z přidané hodnoty z přijatého zdanitelného plnění příslušnému správci daně,
 - souhlasí s tím, že pokud ke dni uskutečnění zdanitelného plnění bude zjištěna nesrovnalost v registraci bankovního účtu nájemce určeného pro ekonomickou činnost správce daně, uhradí pronajímatel daň z přidané hodnoty z přijatého zdanitelného plnění příslušnému správci daně.“

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
- a) předat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu; nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav pronajatých věcí dobře znám, a že jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu; O předání a převzetí pronajatých prostor bude sepsán samostatný předávací protokol,
 - b) v tomto stavu předmět nájmu svým nákladem udržovat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud z dalších ustanovení této smlouvy nevyplývá něco jiného;
2. Nájemce je povinen:
- a) užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a zabezpečit jejich ochranu před poškozením a zničením;
 - b) užívat pronajaté prostory výlučně ke sjednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;

- c) zachovat vzhled pronajatých prostor v industriálním stylu; vybavení interiéru je nutné dodržet v barevnosti a materiálech interiéru budovy 15 a po předchozím schválení pronajímatelem;
- d) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor; zejména malby, opravy omítek;
- e) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímátele potřebu oprav, které má provést pronajímátele, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla;
- f) provést na svůj náklad opravu pronajatých prostor, kterou sám zavinil;
- g) neskladovat v pronajatých prostorách chemické látky a hořlavé kapaliny dle ČSN 650201; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímátele oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není nijak dotčen nárok pronajímátele na náhradu vzniklé škody;
- h) po písemném souhlasu pronajímátele lze v pronajatých prostorách umístit loga či grafické nebo jiné prvky, které jsou součástí logotypu nájemce;
- i) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímátele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav pronajatých prostor, případné změny na pronajatých prostorách provede nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímátele požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání;
- j) uhradit pronajímátele všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; včetně škod způsobených třetími osobami – zákazníky obchodu.
- k) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení s výjimkou vyhrazených technických zařízení, které jsou trvalou součástí budovy; Pronajímátele se naopak zavazuje realizovat revize dle druhu zařízení v četnosti a za finanční náklady, které jsou v místě a čase obvyklé, což bude možno ze strany pronajímátele na vyžádání nájemce doložit. Zároveň se pronajímátele zavazuje předat revizní a servisní zprávy k dispozici nájemci z důvodu garance bezproblémového fungování zařízení;
- l) zachovat viditelné označení vybavení a majetku pro potřeby inventarizace a 1x ročně umožnit pronajímátele provést inventarizaci;
- m) v případě vzniklých vad na vybavení se zavazuje oznámit toto pronajímátele. Pronajímátele má výhradní právo provádět tyto opravy. Veškeré s tím spojené finanční náklady budou na základě vystavené fakturace ze strany pronajímátele hrazeny nájemcem. Pronajímátele se naopak zavazuje realizovat tyto opravy dle druhu zařízení za finanční náklady, které jsou v místě a čase obvyklé, což bude možno ze strany pronajímátele na vyžádání nájemce doložit.
- n) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
- o) zdržet se takového užívání pronajatých prostor, které by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahovalo do užívání ostatních nebytových prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
- p) udržovat pronajaté prostory v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- q) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímátele;
- r) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorách proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímátele je pojištěna pouze nemovitost, v níž se pronajaté prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do pronajatých prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce sjednat;
- s) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;

- t) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se pronajaté prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem;
 - u) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých prostor na vlastní náklady;
 - v) umožnit kdykoliv na požádání pronajímateli kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá pronajaté prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této smlouvy, jakož i z platných právních předpisů, i za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav;
 - w) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat pronajatý prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O odevzdání předmětu nájmu bude pořízen protokol. V případě, že nájemce nejpozději do pěti pracovních dnů od skončení platnosti této smlouvy nepředá pronajímateli pronajaté prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn za účasti svědka na náklady nájemce tyto prostory otevřít, vyklidit a případné věci nacházející se v těchto prostorách uskladnit ve vhodných prostorách, rovněž na náklady a nebezpečí nájemce. O této skutečnosti je pronajímatel povinen informovat nájemce bez zbytečného odkladu. Nájemce podpisem této smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.
 - x) Pronajímatel rovněž vyhotoví písemný soupis vyklizených věcí. Pokud si nájemce po dobu 30 kalendářních dnů ode dne skončení pronájmu své věci nepřeveze, nájemce tímto pronajímatele rovněž zmocňuje k tomu, aby pronajímatel uskladněné věci prodal, případně zlikvidoval (včetně jakýchkoliv písemností, osobních dokladů, peněz apod.). Byly-li prodejem získány finanční prostředky, pronajímatel z nich přednostně uhradí vzniklou škodu včetně nákladů na energie či dlužné částky za nájemné. Zbývající částku poukáže nájemci na jeho adresu uvedenou ke dni odeslání finančních prostředků v obchodním nebo živnostenském rejstříku nebo v databázi je nahrazující.
 - y) Pokud nebude předmět nájmu předán nájemcem pronajímateli nejpozději do pěti pracovních dnů od skončení platnosti této smlouvy a v souladu s jejími ustanoveními, stanovuje se nájemci smluvní pokuta ve výši dvojnásobku poslední měsíční výše nájemného.
3. Nájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak nájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.
 4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
 5. Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na specifičnost umístění prostoru/místnosti, že nájemce nemá právo v případě ukončení nájemního vztahu požadovat po pronajímateli náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

Článek VI. Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto smlouvou se řídí právem České republiky.

Článek VII. Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit osobně nebo prostřednictvím poštovních služeb na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. korespondenční adresu, která je uvedena v záhlaví této smlouvy.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
 - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání a zároveň informace o odeslání doručeného dopisu poslána na emailovou adresu.

Článek VIII. Platnost smlouvy

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

Článek IX. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy, včetně všech případných změn a dodatků, v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a ostatními příslušnými aplikovatelnými právními předpisy a zákonem č. 340/2015, o registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v zákonné lhůtě odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR.
4. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvouch stejnopisech s tím, že pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopise.

8. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1 půdorysný plán

Zlín, dne: 24. 9. 2019

Zlín, dne: 25. 9. 2019

.....
Pronajímatel
Ing. Petra Kubíková

.....
Nájemce
Ing. Miroslava Szórádová

Příloha č. 1 půdorysný plánek

