

Česká republika - Okresní soud ve Zlíně

Dlouhé díly 351, 763 02 Zlín - Louky

tel. 577 171 111, fax: 577 172 101,

podatelna@osoud.zln.justice.cz

Spr 2198/2016

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

I.

Smluvní strany

1. **Česká republika - Okresní soud ve Zlíně**
Dlouhé díly 351, 763 02 Zlín - Louky, IČ: 00025097,
zastoupená: Mgr. Tomášem Gargulákem, pověřeným zastupováním předsedy soudu,
(dále jen pronajímatel)

a

2. **Libor Máša**, nar. 12. 1. 1971,
1. máje 1571, 688 01 Uherský Brod, IČ: 46194291,
(dále jen nájemce)

uzavírají Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále také „Smlouva“).

II.

Předmět Smlouvy

1. Předmětem nájmu jsou dle této Smlouvy následující nebytové prostory:

- m. č. 129	podlahová výměra	12,05 m ²
- m. č. 130	podlahová výměra	13,60 m ²
- m. č. 131	podlahová výměra	12,90 m ²
- m. č. 132	podlahová výměra	16,90 m ²
- m. č. 133	podlahová výměra	5,35 m ²
- m. č. 134	podlahová výměra	2,25 m ²
- m. č. 135	podlahová výměra	2,10 m ²
- m. č. 136	podlahová výměra	1,25 m ²
- m. č. 137	podlahová výměra	1,25 m ²
- m. č. 138	podlahová výměra	1,30 m ²
- m. č. 139	podlahová výměra	6,65 m ²
- m. č. 140	podlahová výměra	5,00 m ²

- m. č. 141	podlahová výměra	5,00 m ²
- m. č. 142	podlahová výměra	6,80 m ²
- m. č. 143	podlahová výměra	11,30 m ²
- m. č. 144	podlahová výměra	11,30 m ²
- m. č. 145	podlahová výměra	12,85 m ²
Celkem podlahová výměra		127,85 m²

které se nacházejí v objektu č. p. 351 na ul. Dlouhé díly ve Zlíně - Loukách zapsaném na LV č. 231 pro k. ú. Louky nad Dřevnicí, obec Zlín, okres Zlín, který je majetkem České republiky. Okresní soud ve Zlíně je s tímto majetkem příslušný hospodařit.

2. Nebytové prostory uvedené v oddíle II. odstavci 1. jsou vyznačeny v situačním plánu, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy (příloha č. 1). Tyto nebytové prostory jsou dále ve Smlouvě označeny také jako předmět nájmu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pro něj dočasně nepotřebný.
4. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá předmět nájmu, označený v oddíle II. odstavci 1. této Smlouvy, za podmínek dohodnutých v této Smlouvě. Nájemce touto Smlouvou předmět nájmu najímá a zavazuje se platit řádně a včas nájemné a ostatní úhrady podle této Smlouvy.

III.

Účel nájmu a užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k provozování obchodní a hostinské činnosti. K jinému účelu nesmí být předmět nájmu užíván.
2. V souvislosti s naplněním účelu nájmu umožní pronajímatel nájemci využívání části vstupního vestibulu v prostoru za vybudovanými zástěnami, a to k poskytnutí obchodních a hostinských služeb zákazníkům. Nájemce se zavazuje vybavit tento prostor stoly a židlemi v odpovídající počtu.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část dále pronajmout nebo jakýmkoliv jiným způsobem umožnit užívání nebo spoluužívání předmětu nájmu další osobě.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání na dobu určitou a to na dobu **od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2024.**

V.

Nájemné

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran takto:

- nájemné za 1 m²/měsíc činí 23,- Kč (1 m²/rok činí 276,- Kč);
 - roční nájemné za celý předmět nájmu činí 35 286,60 Kč.
2. Nájemné bude hrazeno ve dvou stejných splátkách automaticky bez vystavení faktury na základě této Smlouvy ve výši 17 643,30 Kč splatných vždy k 30. červnu a k 31. prosinci každého roku trvání nájmu.
 3. Nájemné bude nájemcem hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u **ČNB Brno, č. ú. 19-523661/0710**. Dnem úhrady je den připsání finančního prostředku na účet pronajímatele.
 4. Nájemné bude upravováno v závislosti na meziročním indexu spotřebitelských cen vyhlášeném Českým statistickým úřadem (dále také „index“). Index bude zohledněn při stanovení nájemného tak, že se indexem upraví nájemné vždy od 1. ledna každého roku trvání nájmu, a to počínaje rokem 2018. Tato úprava se nevztahuje na další režijní náklady (teplo, elektrická energie apod.), které budou placeny podle skutečných nákladů pronajímatele. Vodné a stočné bude hrazeno paušálem. Pro nemožnost přímého měření spotřeby vody je částka odhadnuta na základě spotřeby vody celého soudu.
 5. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
 6. Nájemce není oprávněn započítat jakékoliv své pohledávky vůči pohledávkám pronajímatele vzniklým na základě této Smlouvy.

VI.

Úhrada provozních nákladů poskytovaných s nájmem

1. Nájemce se zavazuje, že bude platit pronajímateli náklady za vodné a stočné (vodu celkem bez tepla) dle sazeb účtovaných pronajímateli dodavatelem vody včetně DPH, při následujícím paušálním odběru: 10 m³ vodné, 10 m³ stočné a 5 m³ stočné srážková voda.
2. Nájemce se zavazuje, že bude pronajímateli platit náklady na vytápění prostor předmětu nájmu, a to poměrnou část nákladů na vytápění celého objektu pronajímatele (vytápěná plocha objektu). Pro výpočet nákladu na vytápění předmětu nájmu je stanoveno, že vytápěná plocha předmětu nájmu činí 127,85 m², což je 1,35% z celkové vytápěné plochy objektu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje, že bude pronajímateli platit náklady za skutečnou spotřebu elektrické energie, která bude naměřena na nainstalovaném elektroměru dle sazeb účtovaných pronajímateli dodavatelem elektrické energie.
4. Nájemce se zavazuje, že platby za elektrickou energii a vytápění předmětu nájmu (dále jen "energie") bude pronajímateli platit na základě faktury vystavené pronajímatelem do 14 dnů od doručení faktury pronajímatelem. Platby za "vodné a stočné" dle paušálního odběru bude pronajímateli platit na základě faktury vystavené pronajímatelem do 14 dnů od doručení faktury pronajímatelem. Vyúčtování bude obsahovat podklady, ze kterých toto vychází. Platby za dodávku energií a "vodného a stočného" budou nájemcem hrazeny

bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u ČNB Brno, č. ú. 19-523661/0710. Dnem úhrady je den připsání finančních prostředků na účet pronajímatele.

5. V případě prodlení nájemce s placením za dodávku energií je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VII. Užívání telefonu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání pobočkovou telefonní stanici. Užívání této pobočkové telefonní stanice bude ukončeno současně s ukončením nájmu předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje, že náklady za provoz pobočkové telefonní stanice uvedené v oddíle VII. odstavci 1. zaplatí pronajímateli vždy měsíčně na základě výpisu hovorů z tarifikačního zařízení pronajímatele. Platba bude provedena do pěti dnů od doručení vyúčtování pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje, že náklady za provoz pobočkové telefonní stanice uvedené v oddíle VII. odstavci 1. zaplatí na základě dokladů předložených pronajímateli firmou provádějící pro pronajímatele servis telekomunikačních zařízení.
4. Platby za provoz a opravy telefonní stanice uvedené v oddíle VII. budou nájemcem hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u ČNB Brno, č. ú. 19-523661/0710. Dnem úhrady je den připsání finančních prostředků na účet pronajímatele.
5. V případě prodlení nájemce s placením za provoz a opravy telefonní stanice v oddíle VII. je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu nájemcem, bezpečnost

1. Pronajímatel umožňuje nájemci, aby učinil stavební úpravy předmětu nájmu v rozsahu potřebném pro provozování činnosti podle oddílu III. odst. 1. této Smlouvy. Tyto úpravy jsou podmíněny schválením jejich rozsahu pronajímatelem.
2. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu bude provádět veškeré opravy, údržbu a vnitřní výmalbu stěn v předmětu nájmu, a to vždy po projednání zodpovědným pracovníkem pronajímatele.
3. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za všechny škody způsobené jím prováděnými stavebními změnami a úpravami.
4. Náklady na stavební změny nebo úpravy včetně nákladů na správní či jiné poplatky s tím související nese nájemce v celém rozsahu. Při skončení nájmu nemá nájemce nárok na úhradu těchto žádných nákladů.

5. Nájemce není oprávněn v objektu pronajímatele (vně i uvnitř) umístit jakoukoliv reklamu nebo vývěsku bez souhlasu a vědomí pronajímatele. Předepsané označení vstupu do předmětu nájmu zajistí nájemce.
6. Nájemce je povinen dodržovat všechny platné právní předpisy (např. protipožární, o ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, ekologické, hygienické a další související právní předpisy, jakož, i technické normy upravující provoz v obdobných zařízeních) a nese plnou odpovědnost za porušení povinností z těchto předpisů vyplývajících.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu bude vlastním nákladem provádět údržbu a předepsané revize všech elektrických spotřebičů, zařízení a elektrických rozvodů náležejících k předmětu nájmu a předmětu nájmu sloužících. Zápisy z pravidelných revizí bude nájemce předkládat v jednom vyhotovení odpovědnému pracovníkovi pronajímatele (správci budovy).

IX.

Stavební úpravy nemovitosti, provozní záležitosti

1. Pronajímatel je oprávněn bez souhlasu nájemce, avšak po předchozím písemném upozornění předaném nájemci alespoň pracovní den předem, provádět opravy a úpravy objektu za účelem údržby v předmětu nájmu, a to zejména v případech nebezpečí z prodlení nebo nezbytného odvrácení hrozící nebo trvající škody. Za tím účelem si pronajímatel vyhrazuje právo odmontovat, přesunout či jinak zajistit zařízení nájemce na dobu nezbytně nutnou v případě, že tak neučiní nájemce sám.
2. Za účelem prováděných účelných úprav, změn a oprav v předmětu nájmu, mimo oprav, úprav a změn výše uvedených je nájemce povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu a poskytnout mu veškerou součinnost tak, aby nezdržoval nebo neznemožňoval postup prací. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o takovém zamýšleném vstupu do předmětu nájmu za účelem oprav, úprav či změn alespoň 5 pracovních dnů předem. Pokud bude pronajímatel požadovat demontáž, přesunutí nebo jinou úpravu zařízení v předmětu nájmu za účelem provádění oprav, úprav či změn, je nájemce povinen toto neprodleně zajistit na své náklady.
3. Pronajímatel je povinen provádět opravy, úpravy či změny výše uvedené s ohledem na provoz nájemce v předmětu nájmu a v co nejkratším čase. Nájemce nemůže na pronajímateli požadovat za dobu provádění oprav, úprav či změn snížení nájemného, jediné v případě prokázání, že opravy, úpravy či změny byly provedeny nekvalitně a je nutné je provést znovu, nebo že jsou prováděny s prodlením zaviněným pronajímatelem.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do prostor předmětu nájmu po předchozím oznámení dodaným alespoň 1 pracovní den předem (vyjma případů nouze) za účelem:
 - kontroly a zjištění technického stavu pronajatých prostor,
 - kontroly dodržování povinností vyplývajících pro nájemce z této Smlouvy nebo z obecně platných právních předpisů,
 - v ostatních případech, na nichž může mít pronajímatel odůvodněný zájem.V případě mimořádných událostí (živelná pohroma, odvrácení škody apod.) může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího upozornění nájemce.

5. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád objektu pronajímatele a pokyny pronajímatele po celou dobu trvání nájmu. Provozní řád objektu vydává pronajímatel.

X.

Provoz nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s ustanovením oddílu III. odst. 1. této Smlouvy užívat předmět nájmu k provozování obchodní a hostinské činnosti.
2. Provozní doba bufetu umístěného v předmětu nájmu bude v:

pondělí	7:00	-	15:00	hodin
úterý	7:00	-	15:00	hodin
středa	7:00	-	15:00	hodin
čtvrtek	7:00	-	15:00	hodin
pátek	7:00	-	15:00	hodin
sobota			zavřeno	
neděle			zavřeno	

3. Nájemce se zavazuje, že zamezí unikání pachů z prostor tvořících předmět nájmu do objektu pronajímatele.
4. Pronajímatel dodavatelům nájemce umožní vjezd k areálu objektu, a to za předpokladu, že jejich zásobovací vozidla budou svými rozměry odpovídat parametrům vjezdu. Příliš velká vozidla, která by mohla poškodit objekt pronajímatele, nebudou vpuštěna.

XI.

Pojištění

1. Nájemce se zavazuje pojistit věci vnesené a uložené v předmětu nájmu na svůj náklad a po celou dobu nájmu udržovat účinné pojištění v rozsahu možných pojistných událostí.
2. Pronajímatel neručí nájemci za škody způsobené na jeho věcech či zařízeních.

XII.

Odpovědnost za škodu

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé porušením povinností ze strany nájemce, zaměstnanců nájemce, dodavatelů, případně třetích osob majících pracovní obchodní či jiný vztah k nájemci a jeho činností.
2. Nájemce dále odpovídá za škody v případech na jiných místech této Smlouvy stanovených a v rozsahu tam uvedeném.

3. Pronajímatel nenesे odpovědnost za poškození, zničení, ztrátu, nebo jinou újmu věcí uložených v předmětu nájmu nebo do něho vnesených a stejně tak neodpovídá za škody vzniklé na majetku, zdraví nebo životě osob v předmětu nájmu, pokud mají vztah k nájemci.

XIII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený smluvními stranami touto Smlouvou může skončit z následujících důvodů:
 - a) výpovědí,
 - b) dohodou smluvních stran,
 - c) okamžitým ukončením nájmu ze strany pronajímatele proto, že soud jako pronajímatel bude tyto prostory potřebovat k plnění svých funkcí nebo funkcí státu.
 - d) uplynutím sjednané doby nájmu, přičemž je vyloučeno pokračování užívacího vztahu i po dni, kdy měl užívací vztah skončit.
2. Nájem může skončit výpovědí jedné ze smluvních stran z důvodu uvedených v této Smlouvě anebo bez uvedení důvodu, přičemž v tomto případě se výpovědní lhůta stanovuje tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení jejího písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě z následujících důvodů:
 - nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nákladů nebo jejich části, ke kterým se v této Smlouvě zavázal;
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby - objektu pronajímatele;
 - předmět nájmu pozbude způsobilost k účelu nájmu sjednaného touto Smlouvou (např. rozhodnutím nebo opatřením orgánů statní správy);
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání či spoluužívání jiné osobě;
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou;
 - nájemce, jeho zaměstnanci a zákazníci hrubě porušují klid, pořádek a vnitřní předpisy pronajímatele i přes písemné upozornění;
 - v jiných případech ve Smlouvě uvedených.

Výpovědí lhůta ve všech případech uvedených v tomto bodě činí 5 dní a začíná běžet od prvního dne následujícího po dni, ve kterém bude písemná výpověď doručena nájemci.
4. Nájemní vztah končí uplynutím sjednané výpovědní lhůty, avšak nárok na náhradu škody a na smluvní pokutu zůstávají nedotčeny. Stejně tak zůstávají nedotčeny všechny povinnosti nájemce na úhradu nájemného a provozních nákladů do dne úplného vyklizení předmětu nájmu a protokolárního předání předmětu nájmu a jeho převzetí pronajímatelem. To neplatí, odmítne-li pronajímatel předmět nájmu převzít bezdůvodně.
5. Nájemní vztah podle této Smlouvy může skončit kdykoliv na základě dohody mezi smluvními stranami. Taková dohoda musí být písemná a musí obsahovat datum, ke kterému nájemní vztah končí.

6. Účinky výpovědi nastávají dnem doručení písemné výpovědi smluvní straně, které je výpověď určena. V případě, že smluvní strana, které je výpověď určena tvrdí, že výpověď neobdržela, platí tato za doručenu uplynutím třetího dne ode dne podání výpovědi k poštovní přepravě na adresu smluvní strany uvedenou v této Smlouvě, nebo na adresu, kterou jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně sdělí. Výpověď je možno doručit také osobně prostřednictvím pověřené osoby smluvní strany.

XIV.

Ustanovení závěrečná

1. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti jednoho nebo více ustanovení této Smlouvy nebude dotčena platnost nebo účinnost ostatních ustanovení, nebudou-li tím dotčena. Pro případ neplatnosti nebo neúčinnosti jednotlivých ustanovení se smluvní strany zavazují nahradit je takovými ustanoveními, která budou původně uvedeným nejbližší odpovídat.
2. Vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakož i ostatními příslušnými zákony.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Každá změna nebo doplnění této Smlouvy musí být provedeny písemnými dodatky.
5. Obě strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že souhlasí s jejím obsahem, jenž je projevem jejich pravé a svobodné vůle. Smlouva byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně, což potvrzují obě strany podpisy svých statutárních zástupců.
6. Obě strany souhlasí se zveřejnění celého znění Smlouvy (včetně příloh a veškerých změn) v registru smluv na dobu neurčitou podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí Pronajímatel.
7. Dohoda nabývá účinnosti a platnosti dnem 1. ledna 2017 po podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran.

Ve Zlíně dne 29. prosince 2016

Ve Zlíně dne 29. prosince 2016

.....
za ČR – Okresní soud ve Zlíně
Mgr. Tomáš Gargulák
pověřený zastupováním
předsedy soudu

.....
Libor Máša

Příloha č. 1 – Situační plán

