

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
v platném znění

Zlínský kraj, se sídlem tř. T. Bati 21, 761 90 Zlín

IČ: 70891320

DIČ: CZ70891320

zastoupený: Mgr. Pavlem Hrubcem MBA, vedoucím odboru Kancelář ředitele

bankovní spojení: 2786182/0800

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o. se sídlem Podvesná XVII 3833,760 01 Zlín

IČ: 60730153

DIČ:CZ60730153

jednající: Ing. Josefem Kocháněm, jednatelem

bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Zlín č.ú.: 31338-661/0100

zapsaný u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 17357

Oprávnění jednat ve věcech smluvních: Ing. Josef Kocháň

Oprávnění jednat ve věcech technických: Ing. Zdeněk Kocháň, investiční technik, 737 227 252

jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

oba dále také jen „**smluvní strany**“

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto smlouvu o nájmu

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to:

- objektu vedeného pod č. 1 na pozemku p. č. st. 3290 zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 263 pro k.ú. a obec Zlín (dále jen „**budova**“).

2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**nebytový prostor**“). Vymezení

pronajímaného nebytového prostoru (místnosti číslo 101-112), je vyznačeno na plánu, který je jako příloha číslo 1 nedílnou součástí této smlouvy.

3. Nájemce bude předmět nájmu využívat za účelem provozování předprodeje MHD. Nájemce se zavazuje, že v předmětné prodejně – nebytovém prostoru nebude prodávat zboží, poskytovat služby nebo zveřejňovat informace, které by mohly ohrozit dobrou pověst pronajímatele. V případě pochybností o přípustnosti konkrétního způsobu užívání nebytového prostoru je pro nájemce závazné stanovisko pronajímatele.
4. Předmět nájmu bude nájemci předán dne 1. 9. 2013.
5. S ohledem na skutečnost, že Zlínský kraj je s účinností od 1. 4. 2009 plátcem DPH, podléhají veškerá plnění uskutečněná dle této smlouvy DPH s tím, že nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH podle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
6. O předání pronajatých nebytových prostorách bude správcem objektu pořízen protokol.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 9. 2013 do 31. 8. 2016.

III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši:

Nebytový prostor: $4\,300,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \times 100 \text{ m}^2 = 430\,000,- \text{ Kč/rok}$
slovy: (čtyřistatřicettisícokorunčeských).

Roční nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách

v roce 2013 - 3 x 35 833,-Kč a 1x 35 834,-Kč, tj. celkem	143 333,- Kč,
v roce 2014 – 11 x 35 833,-Kč a 1x 35 837,-Kč, tj. celkem	430 000,- Kč
v roce 2015 – 11 x 35 833,-Kč a 1x 35 827,-Kč, tj. celkem	430 000,- Kč
v roce 2016 – 7 x 35 833,-Kč a 1x 35 836,-Kč, tj. celkem	286 667,- Kč

Nájemné za období od 1. 9. 2013 do 31. 8. 2016 činí celkem 1 290 000,- Kč.

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění plnění je první den příslušného kalendářního měsíce

a nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů od data uskutečnění plnění s třicetidenní splatností.

3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za energie jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného (dále jen „energie“). Úhrada za energie je splatná na účet pronajímatele na základě předloženého měsíčního vyúčtování majícího náležitosti daňového dokladu, v souladu s podmínkami splatnosti uvedenými ve vyúčtování. Vyúčtování bude provedeno vždy v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo k dodávce energií, neprodleně po obdržení podkladů od dodavatelů energií, kromě případu specifikovaného v čl. III. odst. 8 této smlouvy.
4. Sjednané platby nájemného a energií jsou splatné na účet Zlínského kraje vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu: 2786182/800.
5. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.
6. V případě prodloužení nájemce se zaplacením nájemného a energií je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodloužení v zákonné výši.
7. Dále se nájemce zavazuje složit nejpozději do 30. 9. 2013 na účet pronajímatele č. účtu: 2106848156/2700 kauci ve výši 35 836,- Kč (slovy: třicetpěttisícosmsetřicetšestkorun českých), která bude na účtu pronajímatele po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce souhlasí, aby v průběhu trvání nájemního vztahu, příp. po jeho ukončení, pronajímatel použil tuto kauci k úhradě všech svých pohledávek za nájemcem jako například dlužného nájemného, nezaplacené energie atd. Po ukončení platnosti této smlouvy bude pronajímatelem provedeno vyúčtování kauce a v případě jejího nepoužití na úhradu závazků nájemce vůči pronajímateli dle předchozí věty bude tato vrácena bez příslušenství na účet nájemce.
8. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované energie za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
9. Základní nájemné bude každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady do 14 dnů ode dne doručení výzvy. Výzva bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, v pochybnostech se má za to, že byla doručena nájemci sedmý den ode dne jejího odeslání.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce je zejména povinen:
 - užívat předmět nájmu výlučně k dohodnutému účelu podle čl. I. odst. 3 smlouvy s tím, že:
 - o bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předmět nájmu užívat k jinému účelu;
 - o porušení výše uvedené povinnosti je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele;
 - neprodleně oznámit pronajímateli každé poškození předmětu nájmu a potřebu těch oprav, které má hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - umožnit zástupci pronajímatele přístup k předmětu nájmu a kontrolovat jeho stav a způsob užívání nájemcem,
 - pečovat o předmět nájmu a na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu,
 - uhradit pronajímateli škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku neplnění povinností v této smlouvě dohodnutých.
2. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy a změny, které jinak dle zákona přísluší provádět pronajímateli jen tehdy, jestliže obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele, který bude zahrnovat i předpokládanou cenu této změny nebo úpravy. Takovému souhlasu podléhají veškeré úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu nebo společných prostor, ale i elektroinstalace, vodovodní instalace, odpady, telefonní vedení apod. Součástí souhlasu musí být i výslovná specifikace těchto úprav či oprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložen v žádosti nájemce.
3. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
4. Pronajímatel je povinen technicky zabezpečit přístup do vyššího patra tak, že vyšší patro bude zcela odděleno a bude mít samostatný vstup.
5. Za zničení, odcizení či znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém nebytovém prostoru odpovídá nájemce.
6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.

V.

Porušení povinnosti

1. Pokud nájemce nevyklidí ke dni skončení nájmu nebytový prostor, je pronajímatel oprávněn také požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětsetkorunčeských) za každý jednotlivý den prodlení s vyklizením nebytového prostoru.
2. Zaplacením smluvní pokuty se nezbujuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu v plné výši a nahradit pronajímateli všechny pokuty či sankce vzniklé v souvislosti s protiprávním jednáním nájemce.

VI.

Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán – 31. 8. 2016,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
 - výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze ze zákonných důvodů,
 - okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele podle čl. IV., odst. 1, odrážka první této smlouvy.
2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci objektu pronajatý nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. V případě, že pronajímatel dal souhlas se změnou či úpravou předmětu nájmu dle čl. IV odst. 2 této smlouvy a pronajímatel se výslovně písemně nezaváže k úhradě nákladů, smluvní strany se dohodly, že nájemce nemůže po pronajímateli požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (předmětu nájmu) v důsledku této změny či úpravy.
4. Provede-li nájemce úpravy či změny na předmětu nájmu dle IV. odst. 2 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen k poslednímu dni nájmu tyto změny či úpravy odstranit a předmět nájmu vrátit ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak.
5. O odevzdání nebytového prostoru nájemcem bude pořízen protokol.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
6. Všechny nároky a oznámení musí být uplatněny a provedeny písemně, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak. Adresou pro doručování písemností nájemci je adresa nájemce uvedená v záhlaví této smlouvy nebo adresa, kterou nájemce po uzavření této smlouvy k tomu účelu oznámí pronajímateli. Veškeré písemnosti určené pronajímateli bude nájemce provádět formou doporučené listovní zásilky odeslané prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu: Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Kancelář ředitele, třída T. Bati 21, 761 90 Zlín anebo osobním předáním písemnosti oproti potvrzení o převzetí písemnosti vyznačenému na jejím stejnopise.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – půdorys pronajatých nebytových prostor.

Ve Zlíně dne

Ve Zlíně dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Pavel Hrubec, MBA,
vedoucím odboru Kancelář ředitele

.....
Ing. Josef Kocháň
jednatel