



S00JP016UB9J I

Statutární město Zlín

se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

jehož jménem jedná: [redacted] primátor

zástupce ve věcech smluvních: [redacted], náměstek primátora

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [redacted]

variabilní symbol: 9611 00 0233

dále jen „pronajímatel“

a

ENFIN CZ a.s.

se sídlem: Masarykovo nám. 162, 688 01 Uherský Brod

IČO: 25516264

DIČ: CZ25516264

jejímž jménem jedná: [redacted]

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2531

bankovní spojení: [redacted]

dále jen „nájemce“

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 4000 21 0397

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Čl. I.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 1739, která je součástí pozemku p. č. st. 4835/1, k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Benešovo nábřeží 1739, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 265 m² podlahové plochy, nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1. této smlouvy (dále jen “Předmět nájmu”), a to dle výpočtového listu (soupisu místností), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
3. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění předmětu nájmu známo a že považují specifikaci předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem **prodejny potravin**.
2. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, schváleného Radou města Zlína, změněn.

Čl. III.

Úhrady za nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí: **1 200 Kč/m²/rok, celkem tedy za 265 m² činí roční nájemné 318 000 Kč.**

Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši dle rozpisu ve výpočtovém listu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad (fakturu) do 15. kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností vždy do pátého kalendářního dne druhého měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele. Tato povinnost bude splněna až připsáním úhrady na účet pronajímatele.
3. Zálohy za energie jsou splatné čtvrtletně dle rozpisu ve výpočtovém listu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad (fakturu) do 15. kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností do pátého kalendářního dne druhého měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele. Tato povinnost bude splněna až připsáním úhrady na účet pronajímatele.
4. Osvobozené i zdanitelné plnění je uskutečněno prvním dnem prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
5. Nepotrvá-li nájemní vztah celé čtvrtletí, zaplatí nájemce poměrnou část nájemného, záloh na energie dle odst. 2 a odst. 3 tohoto článku.
6. Pronajímatel je povinen každoročně vyúčtovat zálohy a provést vyrovnání případných přeplateků či nedoplateků skutečných nákladů za dodané energie po obdržení vyúčtování dodavateli těchto energií dle platné legislativy.
7. Smluvní strany se dohodly, že bude prováděna změna výše cen energií v souladu s cenami účtovanými příslušnými dodavateli těchto energií.
8. Nájemce se zavazuje hradit veškeré další náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, a to el. energii, úklid a údržbu předmětu nájmu, odvoz komunálního odpadu, pojištění vnesených věcí, komunikační služby (internet) případně další na základě samostatně uzavřených smluv s dodavatelem těchto energií a služeb.
9. Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného, záloh na energie a jejich vyúčtováním, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem či jeho případným právním nástupcem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do konce měsíce února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání se sjednává **na dobu neurčitou, a to s účinností od 1. 4. 2021.**

2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, kdy kterákoliv ze smluvních stran má právo vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době; má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo od této smlouvy okamžitě odstoupit s účinností odstoupení ke dni doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci a požadovat po nájemci neprodleně vrácení Předmětu nájmu v případě, jestliže nájemce nebude užívat Předmět nájmu řádně nebo jestliže nájemce bude užívat Předmět nájmu v rozporu s účelem, dohodnutým v této smlouvě nebo jestliže nájemce dá Předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dále také v případě, že bude nájemce v prodlení s placením nájemného alespoň tři kalendářní měsíce po sobě.
4. V případě skončení nájmu je nájemce Předmět nájmu povinen vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě předávacího protokolu.
5. V případě, že nebude Předmět nájmu vyklizen a předán pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu. Tuto smluvní pokutu je povinen nájemce uhradit pronajímateli neprodleně po jejím vyúčtování od pronajímatele. Povinnost uhrazení smluvní pokuty bude splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádně a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Nájemce je oprávněn umístit na domě obvyklé návěští (po předchozím ujednání s pronajímatelem o místě a způsobu umístění), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní náhradu.
3. Reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, světelná vyobrazení nebo jiná návěští přesahující obvyklý rámec lze provádět pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, příslušných odborů Magistrátu města Zlína včetně orgánů památkové péče a příslušného stavebního úřadu.
4. Veškeré stavební úpravy podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení a financování.
5. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou Předmětu nájmu.
6. Dojde-li v Předmětu nájmu nebo v objektu č. p. 1739 ke vzniku škody způsobené nájemcem nebo provozem předmětu nájmu a společných prostorách, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody uvedením do předešlého stavu, bude-li to možné, jinak zaplatí nájemce pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce užívá Předmět nájmu řádně a v souladu s ujednáními v této smlouvě.
8. Nájemce je povinen zajišťovat celoročně čistotu a pořádek užívaných prostor a přístup k nim.
9. Nájemce je povinen zajistit na základě plné moci vydané pronajímatelem změnu užívání předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu.

10. Nájemce zodpovídá v Předmětu nájmu za zabezpečení požární ochrany, hygienických předpisů a bezpečnosti osob podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně, hygieně a bezpečnosti práce. Tuto činnost bude zabezpečovat nájemce na své náklady.
11. Nájemce je povinen zajišťovat periodické kontroly a revize elektrických, plynových případně jiných zařízení, umístěných v Předmětu nájmu, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat pronajímateli revizní zprávu na email: [REDACTED]
12. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
13. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
15. Pronajímatel je oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti nájemce (pověřené osoby nájemce) v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat nájemce (odpovědnou osobu nájemce).

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce na úseku PO a BOZP

1. Při zabezpečování své podnikatelské nebo jiné činnosti je nájemce povinen dodržovat veškeré obecně platné právní předpisy o požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy hygienické, dále se nájemce řídí bezpečnostními a požárními předpisy platnými pro činnost, kterou provozuje. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje, že mu jsou tyto povinnosti, vyplývající z těchto předpisů, známy. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance nájemce
2. při plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Zákoník práce) a ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí vyhl. MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci ve znění vyhl. MV č. 221/2014 Sb. a jejich novel, se nájemce, mimo jiné, zavazuje plnit a zabezpečovat v Předmětu nájmu tyto činnosti:
 - dodržovat bezpečnostní předpisy a návody na obsluhu, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, dále při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a materiálů a při manipulaci s otevřeným ohněm,
 - udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením el. energie a uzávěrům vody v prostorách, které užívá a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
 - oznamovat bez odkladu hasičskému požárnímu sboru okresu a správci/majiteli objektu každý požár vzniklý v prostorách, které užívá,
 - označovat pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, vydávat příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požárem a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o PO a BOZP a odstraňovat zjištěné závady,
 - dále je nájemce povinen vypracovat, vyžaduje-li si to předmět podnikání nebo činnosti, pro prostory, které užívá, požární poplachové směrnice a požární evakuační plány a vést příslušnou dokumentaci o PO v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci v platném znění, dle zatřídění /členění/ provozované činnosti podle požárního nebezpečí,

- v prostorách, které užívá, zajišťovat pravidelné revize el. nářadí, PC a el. kancelářské techniky, popř. strojního zařízení dle platných právních předpisů, ČSN a podmínek stanovených výrobcí jednotlivých el. zařízení popř. nářadí, které jsou ve vlastnictví nájemce a které používá ke své podnikatelské a jiné činnosti,
- Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají,
- Nájemce je dále povinen na základě této smlouvy umožnit pronajímateli, správci a jiným pověřeným osobám (např. příslušnému technikovi Statutárního města Zlína, technikovi PO / OZO v PO apod.) vstup a provedení kontrol Předmětu nájmu. Zejména ve vztahu k dodržování platných ustanovení, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti zdraví při práci a požární ochraně, a zda jsou plněny povinnosti nájemce. Tyto kontroly jsou prováděny zpravidla 1x ročně, a to vždy po předchozím oznámení nájemci,
- o zjištěných závadách, popř. neplnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany ze strany nájemce bude po provedené kontrole sepsán zápis podepsaný jmenovanými zástupci obou smluvních stran, ve kterém budou stanoveny i termíny pro odstranění zjištěných závad. Za zjištěné závady, které nebudou v dohodnutém termínu odstraněny, se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu za každý i započatý den prodlení ve výši 500,-Kč.

Čl. VII.

Závěrečná ujednání

1. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ust. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
3. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
4. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, které zajistí pronajímatel.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují k této smlouvě zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

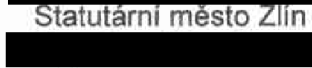
Přílohy:
č. 1 – výpočtový list

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích	
Doba zveřejnění:	17. 2. 2021 – 5. 3. 2021
Schváleno orgánem obce:	Rada města Zlína
Datum a číslo jednací:	15. 3. 2021 č. usnesení 54/5R/2021

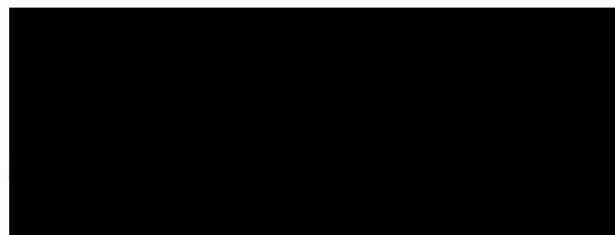
Ve Zlíně dne **30. 03. 2021**

Ve Zlíně dne **30. 03. 2021**

Nájemce:


Statutární město Zlín

náměstek primátora

Pronajímatel:


ENFIN CZ a.s.

předseda představenstva

VÝPOČTOVÝ LIST

platný od 01.04.2021

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne:

adresa nebytového prostoru: **Zlín, Benešovo nábřeží 1739, 76001, prostor č. 3**

Pronajímatel: Statutární město Zlín
Zlín, náměstí Míru 12, 76001
IČO: 00283924
DIČ: CZ00283924
Číslo účtu:

Nájemce: ENFIN CZ a.s.
Uherský Brod, Masarykovo nám. 162, 68801
IČO: 25516264

Variabilní symbol:

Místnosti

Název místnosti	Plocha v m ²		Pro otop	Výška	Koeficient		Nájem za m2/rok (s DPH)
	Pro nájem	Pro TUV			TUV	Otop	
kancelář	4.96	0.00	4.71	2.65	0.00	1.20	1200.00 Kč
prodejna	133.36	0.00	178.03	3.44	0.00	1.30	1200.00 Kč
předsín před WC	2.99	0.00	2.30	3.44	0.00	0.75	1200.00 Kč
sklad	32.20	0.00	6.61	3.44	0.00	0.20	1200.00 Kč
sklad	63.16	0.00	22.70	3.44	0.00	0.35	1200.00 Kč
sklad	22.95	0.00	23.57	3.44	0.00	1.00	1200.00 Kč
šatna	2.96	0.00	3.95	3.44	0.00	1.30	1200.00 Kč
WC	1.21	0.00	1.62	3.44	0.00	1.30	1200.00 Kč
WC	1.21	0.00	1.62	3.44	0.00	1.30	1200.00 Kč
	265.00	0.00	245.11	výška místností v domě: 3.35			

Výpočet roční úhrady nájemného a ceny za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	318000.00 Kč	0.00 Kč	318000.00 Kč
topení	10 %	70909.09 Kč	7090.91 Kč	78000.00 Kč
studená voda	10 %	8818.18 Kč	881.82 Kč	9700.00 Kč
Celkem ročně za nájemné a za služby		397727.27 Kč	7972.73 Kč	405700.00 Kč

Rozpis DPH - za rok

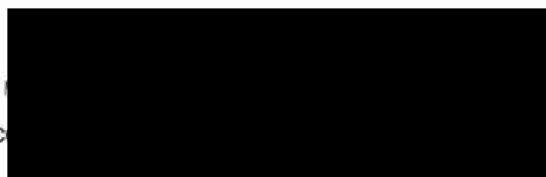
	Základ	DPH	Částka s DPH
0 %	318000	0	318000
Základní sazba 21 %	0	0	0
První snížená sazba 15 %	0	0	0
Druhá snížená sazba 10 %	79727,27	7972,73	87700
Součet	397727,27	7972,73	405700

Čtvrtletní úhrada nájemného a služeb za užívání nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	79500.00 Kč	0.00 Kč	79500.00 Kč
topení	10 %	17727.27 Kč	1772.73 Kč	19500.00 Kč
studená voda	10 %	2204.55 Kč	220.45 Kč	2425.00 Kč
Celkem čtvrtletní úhrada nájemného a služeb		99431.82 Kč	1993.18 Kč	101425.00 Kč

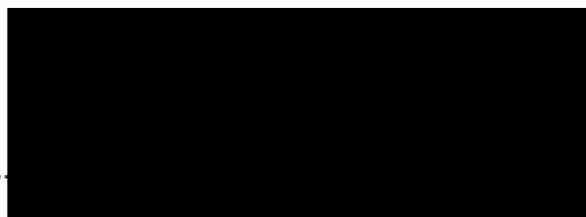
Ve Zlíně dne 30. 03. 2021

Nájemce:



ENFIN CZ a.s.

Pronajímatel:



náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá:

