



S00JP016TM2Q

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 0242

dále jen „pronajímatel“

a

Tomáš Machálek

se sídlem: Zálešná I 3397, 76001 Zlín

IČO: 72475226

DIČ: [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

dále jen „nájemce“

uzavírají

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 4000 22 0074

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

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 4886 (způsob využití – občanská vybavenost), která je součástí pozemku p. č. st. 6843, k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Burešov 4886, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře **21,82 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 a dle kopie situačního zákresu, který tvoří přílohu č. 2 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.

Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem **návrhů interiéru, konzultací se zákazníky, prodeje zařízení a doplňků.**
2. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy schválení Rady města Zlína, změněn.

Článek III. Úhrady za nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a bude činit: **1 001 Kč/m²/rok, celkem tedy za 21,82 m² činí roční nájemné 21 841,82 Kč bez DPH.**

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 a paušálně stanovené platby za služby jsou 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 příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele. Tato povinnost bude splněna až připsáním úhrady na účet pronajímatele.
3. Zdanitelné plnění je uskutečněno prvním dnem prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Zálohy za energie jsou splatné čtvrtletně dle rozpisu ve výpočtovém listu, a to na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem se splatností do pátého kalendářního dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele. Tato povinnost bude splněna až připsáním úhrady na účet pronajímatele.
5. Nepotrvá-li nájemní vztah celé čtvrtletí, zaplatí nájemce poměrnou část nájemného, záloh na energie a služby dle odst. 2 a odst. 4 tohoto článku.
6. Pronajímatel je povinen každoročně vyúčtovat zálohy a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků 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. Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného, záloh na energie a paušálně stanovených nákladů na služby 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.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit nájemné nejvýše 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 března příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání se sjednává na dobu **neurčitou.**
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.
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 100,- Kč za každý 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.

Článek 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. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci na základě předávacího protokolu s tím, že případné závady a způsob jejich odstranění budou uvedeny v předávacím protokolu, s čímž nájemce podpisem této smlouvy souhlasí.
3. Návěští, reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, či světelná vyobrazení, jakož i polepy výkladců (skleněných výloh) lze umístit pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem odpovědného útvaru (Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových prostor), a to na náklady nájemce.
4. Veškeré stavební úpravy budou provedeny výhradně na náklady nájemce a podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení.
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. 4886 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).

Článek 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., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, 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 a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
 - oznamovat bez odkladu hasičskému záchrannému sboru a pronajímateli každý požár vzniklý v Předmětu nájmu,
 - označit 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,
 - vypracovat, vyžaduje-li si to předmět podnikání nebo činnosti, pro předmět nájmu, 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,
 - 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.
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají.
4. 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 1krát 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.

Článek VII. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s umístěním navigačních poutačů na fasádě budovy na adrese Burešov 4886 (cedule na budově, cedule nad schodištěm, podsvětlený poutač na fasádě u vstupu, polep dveří + nátěr zárubně). Pronajímatel současně povoluje nájemci provedení drobných stavebních úprav v nebytovém prostoru, a to úpravu elektroinstalace a doplnění osvětlení, výměnu stávajícího koberce za vinylovou podlahu a odstranění tapet a výmalbu stěn a stropu, to vše na náklady nájemce v předpokládané ceně cca 50 000 Kč dle následujících podmínek:
 - práce provede nájemce na vlastní náklady,
 - práce provede odborně způsobilá firma dle platných technických a kvalitativních norem za dodržení bezpečnostních předpisů,
 - nájemce bude volit takové technologie prováděných oprav, aby docházelo k co nejmenšímu obtěžování ostatních nájemníků a nebytových prostor hlukem, prašností, příp. omezení užívání společných rozvodů elektro, vodoinstalace, kanalizace, plynu a společných chodeb,
 - vybouraný materiál bude nájemcem neprodleně na vlastní náklady odvezen na skládku,
 - zásahy do společných částí domu je nutno nejdříve projednat a odsouhlasit s vlastníkem domu
 - venkovní poutače budou provedeny dle odsouhlaseného návrhu a při skončení nájmu je nájemce povinen poutače na své náklady odstranit. V případě, že tomu tak nebude, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s odstraněním poutačů. 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
 - technik odpovědného útvaru bude průběžně provádět kontrolu prováděných prací za účelem zjištění, zda jsou v souladu s touto smlouvou,
 - po dokončení veškerých prací přizve nájemce technika odpovědného útvaru ke kontrole a převzetí provedených stavebních prací (kontakt [redacted])
2. Nájemce prohlašuje, že výše uvedené technické zhodnocení (změnu) na předmětu nájmu provede svým jménem na své náklady a povede je ve svém účetnictví. Nájemce je oprávněn uvedené technické zhodnocení odepisovat.
3. Nájemce prohlašuje, že při skončení nájmu nebude po pronajímateli požadovat úhradu zhodnocení předmětu nájmu, tj. změna na předmětu nájmu bude provedena na náklady nájemce a dojde-li touto změnou na předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se nebude při skončení nájmu ohledně tohoto zhodnocení předmětu nájmu s nájemcem vyrovnávat.

Článek VIII. 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 ustanoveními 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 1. 3. 2022. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv později, nabývá účinnosti dnem zveřejnění.
8. Nájemce bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Zákonnost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.
9. 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 jejím 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

č. 2 – zakres Předmětu nájmu

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích	
<i>Doba zveřejnění záměru:</i>	2. 11. 2021 – 18. 11. 2021
<i>Schváleno orgánem obce:</i>	Rada města Zlína
<i>Datum a číslo usnesení:</i>	10. 1. 2022, č. usnesení 37/1R/2022

Ve Zlíně dne 22. 02. 2022

Pronajímatel:

Ve Zlíně dne 21. 02. 2022

Nájemce:

statutární město Zlín

náměstek primátora

Tomáš Machálek

VÝPOČTOVÝ LIST

platný od 01.03.2022

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne: 22. 02. 2022

adresa nebytového prostoru: Zlín, Burešov 4886, 76001, prostor č. 21

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

Nájemce: Machálek Tomáš
Zlín, Zálešná I 3397, 76001
IČO: 72475226
DIČ: CZ7705164610
Variabilní symbol: 9611 00 0242

Místnosti

Název místnosti	Plocha v m ²		Pro otop	Výška	Koeficient		Nájem za m2/rok (bez DPH)
	Pro nájem	Pro TUV			TUV	Otop	
kancelář	21.82	0.00	26.18	3.20	0.00	1.20	1001.00 Kč
	21.82	0.00	26.18	výška místností v domě: 3.20			

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

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	21840.00 Kč	0.00 Kč	21840.00 Kč
topení	10 %	4818.18 Kč	481.82 Kč	5300.00 Kč
studená voda	10 %	2090.91 Kč	209.09 Kč	2300.00 Kč
elektřina	21 %	3761.98 Kč	790.02 Kč	4552.00 Kč
paušál - odpad, úklid	21 %	6056.20 Kč	1271.80 Kč	7328.00 Kč
Celkem ročně za nájemné a za služby		38567.27 Kč	2752.73 Kč	41320.00 Kč

Rozpis DPH - za rok

		Základ	DPH	Částka s DPH
	0 %	21840	0	21840
Základní sazba	21 %	9818,18	2061,82	11880
První snížená sazba	15 %	0	0	0
Druhá snížená sazba	10 %	6909,09	690,91	7600
Součet		38567,27	2752,73	41320

Čtvrtletní úhrada nájemného a služeb za užívání nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	5460.00 Kč	0.00 Kč	5460.00 Kč
topení	10 %	1204.55 Kč	120.45 Kč	1325.00 Kč
studená voda	10 %	522.73 Kč	52.27 Kč	575.00 Kč
elektřina	21 %	940.50 Kč	197.50 Kč	1138.00 Kč
paušál - odpad, úklid	21 %	1514.05 Kč	317.95 Kč	1832.00 Kč
Celkem čtvrtletní úhrada nájemného a služeb		9641.83 Kč	688.17 Kč	10330.00 Kč

Ve Zlíně dne 22. 02. 2022

Nájemce:

[Redacted signature area]

Machálek Tomáš

Pronajímatel:

[Redacted signature area]

náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá:

[Redacted signature area]

Příloha č. 2 – zakres Předmětu nájmu



