

SMLOUVA O NÁJMU č.1/2022

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

14|15 Baťův institut, příspěvková organizace

Sídlo: Vavrečkova 7040, 760 01 Zlín

IČO: 72563346

DIČ: CZ72563346

Statutární orgán: Ing. Petra Kubíková, ředitelka organizace

Bankovní spojení: xxxx

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

Pronajímatel je plátcem DPH.

a

Edhouse s. r. o.

Sídlo: Vavrečkova 7074, 760 01 Zlín

IČO: 27690083

DIČ: CZ27690083

Zapsaný v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 52306

Zastoupený: Mgr. Radoslav Slovák

Bankovní spojení: xxxx

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

.I.

Předmět a účel nájmu

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. st. 3297 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 27109 pro k. ú. a obec Zlín. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předána výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji dále pronajmout.
2. Předmětem této smlouvy je nájem 15 parkovacích míst označených čísly xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, nacházejících se v 1. PP budovy bez čísla popisného a evidenčního, jenž je součástí pozemku p. č. st. 3297, v k. ú. a obci Zlín, blíže specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy. Zde se parkovací místa, (dále jen „předmět nájmu“), nachází.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za úplaty do užívání předmět nájmu. Nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné sjednané dle čl. III. této smlouvy.
4. Účelem nájmu je využití parkovacích míst specifikovaných v čl. I. odst. 2 k parkování osobních vozidel. K jinému než dohodnutému účelu smí být předmět nájmu užíván pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Stav předmětu nájmu odpovídá z hlediska opotřebení jeho stáří a době užívání.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 7. 2022.

III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 2.300,- Kč měsíčně/1 parkovací místo (slovy: dva tisíce tři sta korun českých), tj. 27.600,- Kč ročně/1 parkovací místo, (slovy: dvacet sedm tisíc šest set korun českých), tj celkem 414.000,- Kč ročně/15 parkovacích míst (slovy: čtyři sta čtrnáct tisíc korun českých). V případě, že k datu zdanitelného plnění bude pronajímatel povinen odvést DPH, bude částka nájemného navýšena o DPH v zákonem stanovené výši.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude 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 je 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. Sjednané platby nájemného jsou splatné na účet pronajímatele vedený u xxxx.
4. 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.
5. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
6. 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, jejíž přílohou bude faktura. 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. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit smluvnímu užívání
 - umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Nájemce obdrží od pronajímatele 3 ks identifikačních karet, které mu umožní vjezd do 1. PP budovy specifikované v čl. I. odst. 2, přes parkovací závoru. Identifikační karty je povinen ke dni ukončení nájmu vrátit

pronajímateli. V případě ztráty či poškození karty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu ve výši 500,- Kč za každý kus identifikační karty.

2. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře k účelu uvedenému v čl. I. odst. 4.
 - zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla
 - provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil
 - umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup k předmětu nájmu v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí
 - dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany
 - respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu
 - vozidlo parkovat pouze na určeném místě dle čl. I. odst. 2
 - dodržovat provozní řád parkoviště, který je umístěn na viditelném místě v budově v 1. PP (specifikované v čl. I. odst. 2)
 - uhradit pronajímateli škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku neplnění povinností v této smlouvě dohodnutých.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce umístěných na předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
6. V případě, že je nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.

V.

Porušení povinností

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezbujuje povinností uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

VI.

Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí s **tříměsíční** výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran i bez udání důvodů,
 - výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3.

2. Pronajímatel může vypovědět nájem **bez výpovědní doby**:
 - porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně (nájemce si například nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu či při převodu nájmu na třetí osobu),
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 1 měsíc,
 - neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu,
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

3. Nájemce může vypovědět nájem **bez výpovědní doby**:
 - porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - zanikne-li předmět nájmu zčásti,
 - stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
 - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání předmětu nájmu,
 - není-li možné kvůli opravě předmětu nájmu předmět nájmu vůbec užívat, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci nemovitosti předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil.

5. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.

VII.

Ostatní ujednání

1. Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen pronajímatel.

VIII.**Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení.
4. 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, prostě omylu. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnuto RZK dne: 11.4.2022

Číslo usnesení: 0325/R11/22

Ve Zlíně dne 13.4.2022

Ve Zlíně dne 5.5.2022

.....
Ing. Petra Kubíková
pronajímatel.....
Mgr. Radoslav Slovák
nájemce