
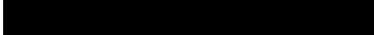


**Smlouva
o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. CCRVM/003/2020**

**I.
Smluvní strany**

1. Stass, a. s.

se sídlem Zlín, J. A. Bati 5520, 760 01 Zlín
zastoupený  předsedou představenstva
 členem představenstva

IČO: 18811396

DIČ: CZ18811396

Bankovní spojení: Sberbank CZ, a.s., číslo účtu 4200229713/6800

Krajský soud: Brno, oddíl B, vložka 499 zápis dne 01.07.1991

dále jen „pronajímatel“

2. Centrála cestovního ruchu Východní Moravy, o.p.s.

se sídlem: Zlín, J.A.Bati 5520, PSČ 760 90

IČO: 277 44 485

Zastupuje:  ředitelka

dále jen „nájemce“

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s příslušnými ust. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. CCRVM/003/2020.

**II.
Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy na adrese J. A. Bati 5520, 760 01 Zlín (dále jen „budova č. 22“), zapsané na listu vlastnictví č. 4963, parcelní číslo st. 3303, katastrální území Zlín (označované také jako „budova č. 22“).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci celkem 112 m² (slovy: jednostodvanáct metrů čtverečních) nebytových prostor v budově č. 22 (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“), a to část III. etáže o celkové výměře 112 m² označenou v půdorysu III. etáže, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.

Smluvní strany se po dobu trvání smlouvy zavazují, v případě požadavku jedné ze smluvních stran o zvýšení či snížení výměry nebytových prostor, zahájit jednání o úpravě smlouvy a následně po vzájemné shodě uzavřít dodatek k této smlouvě.

Nájemce je mimo výše uvedené oprávněn 1x za 3 měsíce předložit pronajímateli žádost o změnu výměry nebytových prostor a pronajímatel se zavazuje tuto žádost akceptovat, ovšem pouze v případě, že výměra nebytových prostor by se měla zvýšit nebo snížit max. o 10 %. Změna smlouvy bude upravena dodatkem.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je platně existující subjekt podle českého právního řádu, že je řádným vlastníkem předmětu nájmu, že je oprávněn pronajmout předmět nájmu nebo jeho část a že je oprávněn od nájemce inkasovat nájemné a jiná v této smlouvě dohodnutá plnění.

III. Účel užívání

1. Nájemce bude pronajaté prostory užívat k administrativní činnosti vyplývající z jeho působnosti.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na období od 1. ledna 2021 do 30. června 2024.

V. Nájemné

1. Nájemné a služby

A. Nájemné za celý předmět nájmu bylo stanoveno dohodou takto:

Nájemné

Nájemné za 1m ² činí:	2 400,00 Kč/m ² /rok	
nájemné za 112 m ² :	112 m ² x 2 400,00 Kč/m ² /rok	268 800,00 Kč
DPH 0 %		

Nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

B. Služby za celý předmět nájmu činí:

Služby

a) odvoz odpadu, úklid společných prostor, výtah

cena služby za 1m ² činí	24,00 Kč/m ² /rok	
služby za 112 m ² za rok:	112 m ² x 24,00 Kč/m ² /rok	2 688,00 Kč
+ DPH dle zákonné výše		

b) vytápění

cena služby za 1m ² činí	299,00 Kč/m ² /rok	
cena služby za 112 m ² za rok:	112 m ² x 299,00 Kč/m ² /rok	33 488,00 Kč
+ DPH dle zákonné výše		

2. Roční výše nájemného a služeb včetně DPH činí 308.889,28 Kč (slovy třistaosmtisícosmsetosmdesátdevět korun českých a dvacetosm haléřů) a bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 25.740,77 Kč.

3. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude 2. pracovní den příslušného měsíce. Splatnost faktur se stanovuje na 30 dnů od doručení faktury nájemci.
4. Náklady na spotřebovanou el. energii budou hrazeny podle samostatného elektroměru. Náklady na vodné, stočné a kanalizaci budou hrazeny dle skutečné spotřeby v poměrné výši odpovídající rozsahu pronajatých ploch a vypočtené z faktur dodavatele el. energie a vody. Ke všem fakturám bude připočítána příslušná sazba DPH. Náklady budou hrazeny měsíčně a k fakturám dodavatele nebude účtován žádný administrativní poplatek.
5. Faktury budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů. V případě, že faktura nebude obsahovat veškeré náležitosti stanovené platnými právními předpisy, bude-li neúplná nebo bude-li obsahovat nesprávné údaje, je nájemce oprávněn fakturu do uplynutí data její splatnosti vrátit pronajímateli k doplnění nebo opravě. V takovém případě je běh původní lhůty splatnosti ukončen a doručením řádně opravené nebo nově vydané faktury počíná plynout nová lhůta splatnosti.
6. Faktury za nájem a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou hrazeny na účet pronajímatele v bance.
7. Pronajímatel je oprávněn valorizovat výši nájemného vždy k 1.4. kalendářního roku, a to s ohledem na roční míru inflace za předchozí rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. V případě provedení valorizace je pronajímatel povinen tuto skutečnost nájemci oznámit písemně nejpozději do 31.3. příslušného roku, přičemž změna nájemného je platná k 1.4. daného roku.
8. Pronajímatel je oprávněn navýšit také úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním, dojde-li k prokazatelnému zvýšení cen služeb ze strany dodavatelů těchto služeb pronajímateli. Nájemce je oprávněn si vyžádat od pronajímatele doklad od poskytovatele služeb potvrzující zvýšení cen služeb a pronajímatel je povinen tento doklad nájemci poskytnout.
9. Pronajímatel prohlašuje, že:
 - nemá v úmyslu nezaplatit daň z přidané hodnoty u zdanitelného plnění podle této smlouvy (dále jen „daň“),
 - mu nejsou známy skutečnosti, nasvědčující tomu, že se dostane do postavení, kdy nemůže daň zaplatit a ani se ke dni podpisu této smlouvy v takovém postavení nenachází,
 - nezkrátí daň nebo nevytláká daňovou výhodu,
 - úplata za plnění dle smlouvy není odchylná od obvyklé ceny,
 - úplata za plnění dle smlouvy nebude poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko,
 - nebude nespolehlivým plátcem,
 - bude mít u správce daně registrován bankovní účet používaný pro ekonomickou činnost,
 - souhlasí s tím, že pokud ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo k okamžiku poskytnutí úplaty na plnění, bude o pronajímateli zveřejněna správcem daně skutečnost, že pronajímatel je nespolehlivým plátcem, uhradí Zlínský kraj daň z přidané hodnoty z přijatého zdanitelného plnění příslušnému správci daně,

- souhlasí s tím, že pokud ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo k okamžiku poskytnutí úplaty na plnění bude zjištěna nesrovnalost v registraci bankovního účtu pronajímatele určeného pro ekonomickou činnost správcem daně, uhradí Zlínský kraj daň z přidané hodnoty z přijatého zdanitelného plnění příslušnému správci daně.

VI. Podmínky užívání

1. Pronajímatel předá nájemci uvedené prostory ve stavu ke smluvenému užívání způsobilé a na své náklady bude provádět veškeré opravy s výjimkou drobných oprav.
2. Nájemce dle své potřeby zajistí a hradí drobné opravy nebytového prostoru a je povinen nést náklady na odstranění těch vad, jež zavinil nebo které vznikly či byly způsobeny třetí osobou v důsledku nájemcem prováděné činnosti. Pro výklad pojmu „drobné opravy“ pronajímatel v této souvislosti odkazuje na § 2,3 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, jež je povinen pronajímatel provést.
4. Jakékoliv stavební úpravy a technické zhodnocení nebytových prostor může být provedeno jen po písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce odpovídá za řádné zabezpečení pronajatých prostor, za dodržování předpisů o bezpečnosti práce, požární ochraně, hygieny a ochrany životního prostředí. Nájemce je povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních podmínek.
6. V případě skončení pronájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a uvedené do původního stavu, v jakém je převzal k užívání, pokud nebude dohodnuto jinak.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech, předmětech či jiném majetku nájemce umístěném v pronajatých prostorách a jiných prostorách budovy, ve které se předmět pronájmu nachází, rovněž tak neodpovídá za škody vzniklé třetím osobám, které vznikly v prostorách nájemce.
8. Nájemce je povinen uložit klíč od výše uvedených pronajatých prostor v zapečetěné obálce z bezpečnostních důvodů (požár, vytopení apod.) v kanceláři pronajímatele umístěné v budově č. 22.
9. Nájemce je oprávněn dát nebytové prostory do podnájmu dalšímu subjektu k administrativní činnosti vyplývající z působnosti tohoto subjektu.
10. Může-li nájemce užívat nebytový prostor omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené právním předpisem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného. Do doby splnění povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené právním předpisem, má nájemce nárok zadržet platbu nájemného.

11. Pronajímatel je povinen umožnit užívání společných prostor budovy č. 22 (tj. výtahu včetně bezbariérového přístupu, schodiště, chodeb, WC a WC pro tělesně postižené) nájemci a třetím osobám v souvislosti s nájmem prováděnou činností v časovém a věcném rozsahu odpovídající potřebě nájemce.
12. Maximální dovolené zatížení stropů činí 200 kg/m². Nájemce odpovídá zato, že toto zatížení nebude překročeno. Veškeré škody spojené s poruchou konstrukcí v důsledku překročení dovoleného zatížení hradí nájemce.
13. Pronajímatel se zavazuje v návaznosti na požadavky pracovníků nájemce pokračovat ve zvyšování úrovně vybavení interiéru pronajatých nebytových prostor, zejména úpravami podlah a instalací klimatizačních jednotek.

VII. Smluvené sankce

1. Poruší-li nájemce při provádění úprav a oprav pronajatých nebytových prostor ustanovení stavebního zákona, nebo provede-li stavební úpravy nebo technické zhodnocení bez písemného souhlasu pronajímatele je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý případ porušení. Porušení stavebního zákona musí být konstatováno pravomocným rozhodnutím dotčeného orgánu státní správy.
2. Poruší-li nájemce ustanovení čl. VI. odst. 5 je povinen zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé zjištěné porušení povinnosti. Porušení povinností stanovené veřejnoprávním předpisem musí být konstatováno pravomocným rozhodnutím dotčeného orgánu státní správy.
3. Nevyklidí-li nájemce předmět pronájmu nejpozději poslední den jeho práva jej užívat, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením.
4. V případě prodlení s úhradou nájemného, energií či jiných služeb oprávněně mu vyúčtovaných pronajímatelem je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0.05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká práva pronajímatele na úhradu škody, která mu v případě porušení povinností nájemce vznikne. Tuto škodu je oprávněn vymáhat samostatně a nezávisle na smluvní pokutě.

VIII. Skončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí 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:
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc, nedojde-li k zadržení platby nájemného dle čl. VI. odst. 10
 - porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - 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 zničení předmětu nájmu; 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:
 - zanikne-li předmět nájmu zčásti,
 - stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
 - porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
4. Smluvní strany se dohodly, že do 30. 6. 2023 je nájemce povinen pronajímateli písemně sdělit, zda má zájem o prodloužení nájmu o další období po 30. 6. 2024.

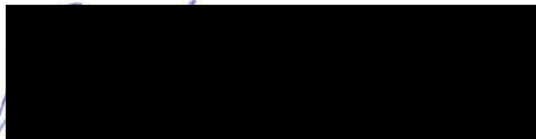
IX. Závěrečná ustanovení

1. Smlouvou neupravené vztahy se řídí platnými právními předpisy.
2. Ustanovení této smlouvy se přiměřeně vztahují i na případný podnájemní vztah nájemce a podnájemce.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem 1. ledna 2021, pouze však za předpokladu, že do této doby bude zveřejněna v registru smluv, v opačném případě nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle ust. § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon o registru smluv).
6. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, provede nájemce.

7. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což potvrzují vlastnoručními podpisy.

Ve Zlíně, dne 29.6.2020

Za nájemce:



Centrála cestovního ruchu Východní Moravy, o.p.s.


ředitelka

Za pronajímatele:

Stass, a.s. ①
Zlín, J.A. Bati 5520, PSČ 760 01
IČ: 18811396 DIČ: CZ18811396


Stass, a. s.

předseda představenstva


Stass, a. s.

člen představenstva

