

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽICÍHO PODNIKÁNÍ (dále jen „smlouva“) (§2302 NOZ)

Článek I. Smluvní strany

Město Luhačovice

se sídlem nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice
zastoupené Ing. Marianem Ležákem, starostou města
IČO: 00 284 165 DIČ: CZ00284165
dále jen „pronajímatel“

a

Kulturní a kongresové centrum Elektra, p.o.

se sídlem Masarykova 950, 763 26 Luhačovice
zastoupená Janem Zavřelem, ředitelem
IČO: 00373281 DIČ: CZ00373281
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. Pr vložka 332
bankovní spojení a č. ú.: xxxxxxxxxxxx
jako vedlejší účastník smlouvy, dále jen „správce objektu“

a

CETIN a.s.

se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
zastoupena xxxxxxxxxxxx, manažerem realitních služeb, na základě pověření
IČO: 04084063 DIČ: CZ04084063
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B vložka 20623
kód nemovitosti: **ZL9606**; kód lokality: ZL.LUHA
dále jen „nájemce“

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel, jako vlastník objektu č. p. 950, ul. Masarykova v Luhačovicích, na pozemku parc. č. st. 1377, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, pronajímá nájemci v tomto objektu nebytový prostor v přízemí o výměře 96,26 m² (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronájem nebytových prostor byl schválen Radou města Luhačovice dne 19. 6. 2003 usnesením č. 16/238/2003. na základě původní nájemní smlouvy ze dne 22. 12. 2003, ve znění dodatků č. 1 – č. 3 uzavřené mezi pronajímatelem a společností ČESKÝ TELECOM, a. s., IČO: 60193336 jako nájemcem (dále jen „**Původní smlouva**“). Smluvní strany si pro vyloučení pochybností potvrzují, že nájem dle smlouvy je bez přerušení pokračováním nájmu ujednaného dle Původní smlouvy.
3. Nájemce je podnikatelem zajišťujícím síť elektronických komunikací dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZEK**“).

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytový prostor užívat za účelem umístění digitální telefonní ústředny.
2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem předmětu nájmu a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 9. 2023.
2. Pronajímatel a nájemce mají právo vypovědět nájem jen z důvodů uvedených v této smlouvě, a to v šestiměsíční výpovědní době; má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Nájemce má právo vypovědět smlouvu v případě, že:
 - a) Nájemci je v rozporu se smlouvou znemožněn a/nebo podstatně omezen výkon oprávnění dle čl. II odst. 2 smlouvy v souladu s účelem nájmu a pronajímatel nezjedná nápravu ani do patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy nájemce; a/nebo
 - b) bylo pravomocně rozhodnuto o změnách na objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, nebo došlo k jiným změnám na objektu, které budou bránit výkonu oprávnění či podstatně omezí výkon oprávnění nájemce dle této smlouvy;
 - c) pro nájemce přestane být předmět nájmu nebo jeho část potřebný k výkonu oprávnění dle této smlouvy.
4. Pronajímatel má právo vypovědět smlouvu v případě, že
 - a) bylo pravomocně rozhodnuto o změnách na objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, nebo došlo k jiným změnám na objektu, a pronajímatel není pro tyto změny schopen zajistit možnost výkonu oprávnění nájemcem dle této smlouvy;
 - b) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného nebo jiné platby ujednané smlouvou a dlužnou částku neuhradí ani do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy správce objektu.
5. Za vážný důvod pro uplatnění možnosti výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou dle odst. 2 tohoto článku IV. smlouvy se rozumí zejména situace dle odst. 3 písm. a) a dle odst. 4 písm. b) tohoto článku IV. smlouvy.
6. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
7. Nájemní smlouva může být zrušena nebo změněna pouze písemně dohodou smluvních stran nebo dodatkem. Smluvní strany ujednaly, že ustanovení předchozí věty nebudou aplikovat na (i) změny kontaktních osob dle Přílohy č. 3 smlouvy, kdy postačí písemné oznámení o změně zaslané ostatním účastníkům smlouvy a na (ii) valorizaci nájemného dle čl. V odst. 4 smlouvy.

Článek V. Nájemné a poskytované služby

1. Nájemné se stanovuje na základě rozhodnutí Rady města Luhačovice ze dne 5. 12. 2022, usnesení č. 343/R22/2022 s účinností od 1. 9. 2023 ve výši **105.886 Kč ročně + DPH**, (1.100 Kč/m²), *slovy: jedno + sto pět tisíc osm set osmdesát šest korun českých*.
Daň z přidané hodnoty bude k nájemnému připočtena ve výši určené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“). Nájemné je ve smyslu ZDPH smluvními stranami považováno za dílčí plnění.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši **26.471,50 Kč + DPH**, *slovy: dvacet šest tisíc čtyři sta sedmdesát jedna korun českých a padesát haléřů*, vždy na základě vystavené faktury – daňového dokladu správcem objektu. Správce objektu vystaví daňový doklad vždy nejdříve k datu uskutečnění zdanitelného plnění, datem uskutečnění zdanitelného plnění je 5. den prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno. Není-li smlouva účinná po celé kalendářní čtvrtletí, náleží správcovi objektu nájemné poměrně snížené odpovídající době účinnosti smlouvy v daném kalendářním čtvrtletí.

3. Součástí nájemného je poplatek za srážkové vody, který se vztahuje na právnické osoby a fyzické osoby – podnikatele, kteří v nemovitostech podnikají.
4. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel, prostřednictvím správce objektu, každoročně vždy k 1. dubnu příslušného roku (počínaje 1. dubnem 2024) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Valorizaci sdělí správce objektu nájemci dopisem, ve kterém uvede pramen informace o meziročním růstu inflace.
5. Nájemce bude hradit spotřebu elektrické energie přímo dodavateli této služby.
6. Jakýkoliv daňový doklad vystavený dle smlouvy bude obsahovat veškeré náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy zejména ZDPH včetně čísla bankovního účtu, na který má být platba provedena a finančního kódu lokality uvedeného v hlavičce smlouvy. Je-li správce objektu plátcem daně z přidané hodnoty, je povinen uvést na každém daňovém dokladu, vystaveném dle smlouvy, pro úhradu platby dle smlouvy pouze bankovní účet vedený u poskytovatele bankovních služeb v České republice, který správce daně v souladu se ZDPH zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „**Oznámený účet**“). Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet, má nájemce právo poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet správce objektu. Úhrada platby na Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle smlouvy. Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s § 106a ZDPH způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že správce objektu je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné správcem objektu v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 ZDPH), má nájemce právo zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za správce objektu příslušnému správci daně. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto čl. V. smlouvy je úhrada zdanitelného plnění správci objektu bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a správci objektu nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči nájemci, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.
7. Daňový doklad správce objektu zašle na adresu sídla nájemce, nebo na e-mailovou adresu info@spravaobjektu.cz, dohodl-li se s nájemcem, že má právo doručit fakturu v elektronické podobě. Vystaví-li správce objektu daňový doklad v elektronické podobě, musí obsahovat zaručený elektronický podpis nebo být zabezpečen jakýmkoliv jiným certifikátem uznávaným právním řádem České republiky. Splatnost daňového dokladu vystaveného na základě a v souladu se smlouvou činí třicet (30) dnů ode dne doručení nájemci. Splatnost daňového dokladu je dodržena, pokud nájemce v uvedené lhůtě zadá příkaz k převodu finančních prostředků, zaplatí v hotovosti nebo provede jiný krok znamenající v konečném důsledku úhradu daňového dokladu.
8. V případě, že daňový doklad neobsahuje některou náležitost dle tohoto čl. V. smlouvy nebo obsahuje nesprávné údaje, má nájemce právo ve lhůtě splatnosti vrátit daňový doklad správci objektu s uvedením důvodu vrácení. Doba splatnosti daňového dokladu se ruší a nová lhůta splatnosti v původní délce počne znovu běžet ode dne bezprostředně následujícího po doručení nájemci nově a řádně vystaveného nebo opraveného daňového dokladu.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a drobné opravy pronajatého prostoru související se zabezpečením své činnosti.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které nepřekročí finanční limit 4.000,- Kč, *slovy: čtyři tisíce korun českých*. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost a taktéž umožnit po oznámení pronajímatele kontrolu předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

Článek VII. Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v předmětu nájmu vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění firemního štítu, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn., že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.
3. Pronajímatel souhlasí, že úpravy předmětu nájmu provedené Nájemcem na základě dohody s Pronajímatelem v souladu s tímto článkem VII Smlouvy, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu účinnosti Smlouvy odepisovat Nájemce.
4. Pronajímatel potvrzuje, že předmět nájmu dle příslušných ustanovení ZDP daňově neodepisuje. Pronajímatel s odvoláním na ustanovení § 28 odst. 3 ZDP nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o případnou hodnotu úprav provedených Nájemcem na základě dohody s Pronajímatelem v souladu s tímto článkem VII Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení.
5. Pronajímatel souhlasí, že úpravy předmětu nájmu provedené Nájemcem dle Původní smlouvy do nabytí účinnosti Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP, bude i nadále odepisovat po dobu účinnosti Smlouvy Nájemce.

Článek IX. Skončení nájmu, sankce

1. Neuvolní-li nájemce pronajatý prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
3. Vypovídána smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě.

Článek X. Pojištění

1. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu smlouvy.

Článek XI. Jiná ujednání

1. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý prostor, jež užíval, ve stavu, v němž jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto písemně jinak.
2. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy v oblasti bezpečnosti, požární ochrany a hygieny.
4. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého hospodaření.
5. Nájemce má právo užívat pronajatý prostor a společné prostory objektu 24 hodin denně.
6. Žádná smluvní strana nemá právo, vyjma případu touto smlouvou výslovně ujednaného, převést či postoupit tuto smlouvu, ani jakékoliv své právo nebo povinnost z této smlouvy nebo z její části třetí osobě ani k předmětu nájmu zřídit věcné právo bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Pro vyloučení pochybností smluvní strany ujednávají, že právo pronajímatele převést vlastnické právo k objektu na třetí osobu není ujednáním dle předchozí věty dotčeno.
7. Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely smlouvy rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:

- a) v listinné podobě;
- b) datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek;
- c) e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů;
- d) e-mailovou zprávou zaslanou z adresy kontaktní osoby smluvní strany na adresu kontaktní osoby druhé smluvní strany, tak jak jsou určeny v Příloze č. 3 Smlouvy;

Jednostranné právní jednání způsobující změnu nebo zánik smlouvy (výpověď nebo odstoupení) musí mít podobu samostatně podepsaného dokumentu a musí být doručeno pouze prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek, je-li právní jednání způsobující zánik smlouvy doručované nájemci, současně na adresu ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

8. Každý účastník smlouvy má právo kontaktní osobu určenou v Příloze č. 3 smlouvy změnit, a to písemným oznámením, doručeným ostatním účastníkům smlouvy; změna je účinná doručením, ledaže je v oznámení o změně uvedeno pozdější datum účinnosti změny. Pro vyloučení pochybností smluvní strany ujednávají, že je-li v téže věci určeno více kontaktních osob, jedná každá samostatně, ledaže je smlouvou určeno jinak.

Článek XII.

Ochrana osobních údajů a Compliance

1. Za účelem plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo vzniklých v souvislosti s touto smlouvou si smluvní strany navzájem předávají nebo mohou předávat osobní údaje (dále jen „**Osobní údaje**“) ve smyslu čl. 4 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 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) (dále jen „**GDPR**“) subjektů údajů, kterými jsou zejména zástupci, zaměstnanci nebo zákazníci druhé smluvní strany či jiné osoby pověřené druhou smluvní stranou k výkonu či plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo vzniklých v souvislosti s touto smlouvou. Přijímající smluvní strana je tak vzhledem k předávaným Osobním údajům v pozici správce.
2. Účelem předání Osobních údajů je plnění této smlouvy, smluvní strany prohlašují, že předávané Osobní údaje budou zpracovávat pouze k naplnění tohoto účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména v souladu s GDPR.
3. Smluvní strany prohlašují, že pro předání Osobních údajů druhé smluvní straně disponují platným právním titulem v souladu s čl. 6 odst. 1 GDPR.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem plnění této smlouvy, může docházet k předání Osobních údajů z přijímající smluvní strany třetí osobě, zejména osobě, prostřednictvím které přijímající smluvní strana vykonává či plní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s touto smlouvou.
5. Předávající smluvní strana zajistila nebo zajistí splnění veškerých zákonných podmínek nezbytných pro předání Osobních údajů vůči subjektům údajů, zejména informuje subjekty údajů o skutečnosti, že došlo k předání konkrétních Osobních údajů přijímající smluvní straně, a to za účelem plnění této smlouvy. V případě, že přijímající smluvní stranou je nájemce, předávající smluvní strana seznámí subjekty údajů rovněž i s podmínkami zpracování Osobních údajů, včetně rozsahu zvláštních práv subjektu údajů, které jsou uvedeny v Zásadách zpracování Osobních údajů dostupných na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>. Splnění povinnosti uvedené v tomto odstavci je předávající smluvní strana povinna přijímající smluvní straně na výzvu písemně doložit.
6. Nájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti nájemce s platnými a účinnými právními předpisy, pravidly etiky a morálky; zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance - <https://www.cetin.cz/corporate-compliance>).

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
2. Pronajímatel potvrzuje, že při pronájmu předmětu nájmu byla dodržena ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“). Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl v souladu s ustanovením § 39, odst. 1 Zákona o obcích zveřejněn na úřední desce od 18. 5. 2023 do 2. 6. 2023, fotokopie záměru je Přílohou č. 2 této smlouvy. Uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady města Luhačovice č. 114/R10/2023 ze dne 15. 5. 2023.

3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců všech smluvních stran a účinnosti dnem 1. 9. 2023, nejdříve však dnem následujícím po dni uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv provede pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co obdrží znění smlouvy s podpisy ostatních smluvních stran.
4. S účinky ke dni 31. 8. 2023, ne však dříve, než dnem zveřejnění této smlouvy v registru smluv, se ruší Původní smlouva týkající se téhož předmětu nájmu, která byla uzavřena dne 22. 12. 2003 včetně dodatku č. 1 ze dne 29. 9. 2005 s ČESKÝM TELECOMEM, a. s., IČO: 6019336, a dodatku č. 2 ze dne 29. 12. 2008, dodatku č. 3 ze dne 31. 10. 2011 a dodatku č. 4 uzavřených s Telefónica Czech Republic, a. s., IČO: 60193336.
5. Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, pro každou smluvní stranu po jednom výtisku.
6. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující Přílohy:
 - Příloha č. 1 – Plánu předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 – Fotokopie záměru
 - Příloha č. 3 – Kontaktní osoby

V Luhačovicích dne 23. 8. 2023

2. 10. 2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Marian Ležák
starosta

.....
xxxxxxxxxxxx
manažer realitních služeb

Za správce objektu:

.....
Jan Zavřel
ředitel