



S00JP016ST8W

statutární město Zlín

se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

jehož jménem jedná: Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor

zástupce ve věcech smluvních: Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol: 9611 00 0261

dále jen „pronajímatel“

a

Lakšmí s.r.o.

se sídlem: Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín

IČO: 27752178

DIČ: CZ27752178

jejímž jménem jedná: [REDACTED] jednatel

zapsaná: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 56570

bankovní spojení: [REDACTED]

dále jen „nájemce“

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 4000 23 1984

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění
(dále jen „smlouva“)

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 3302, jehož součástí je budova č. p. 5262 v k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsáno na LV číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání nacházející se v 1. nadzemním podlaží o výměře **340,67 m²** podlahové plochy budovy specifikované v odst. 1. tohoto článku, u pronajímatele označeno jako prostor č. 2 (dále jen „předmět nájmu“), dle zákresu předmětu nájmu, 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.

Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem **provozování vegetariánské restaurace**.
2. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy schválení Rady města Zlína, změněn.

Článek III. Úhrady za nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a bude činit **roční nájemné 370.700,10 Kč bez DPH**, dle rozpisu v níže uvedené tabulce.

Popis	Místnosti č.	Výměra v m ²	Výše nájemného za m ² /rok bez energií	Výše nájemného za měsíc bez energií	Výše nájemného za rok bez energií
Prostory restaurace	místnost č. 101	107,80	1 250 Kč/m ² /rok	11 229,17	134 750,00
Kancelářské prostory	místnosti č. 127A a 118	42,37	1 450 Kč/m ² /rok	5 118,71	61 436,50
Zázemí restaurace	místnosti č. 102 - 117, 120 - 126	147,10	750 Kč/m ² /rok	9 193,75	110 325,00
Ostatní prostory	místnosti č. 131 - 133	43,40	1 479 Kč/m ² /rok	5 349,05	64 188,60
		340,67		30 891,68	370 700,10

K částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Platby za nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy **v měsíčních splátkách na základě vystaveného daňového dokladu – faktury**. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách za předchozí kalendářní měsíc a faktura bude doručena nájemci vždy do 10. dne následujícího kalendářního měsíce. Lhůta splatnosti je 25 dní ode dne vystavení daňového dokladu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který se daňový doklad vystavuje. Daňový doklad bude vystaven pronajímatelem v souladu a s náležitostmi dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě prodlení s úhradou těchto plateb je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Uhrazením těchto plateb se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Nájemce bude hradit veškeré spotřebované energie a služby přímo společnosti Technologické inovační centrum s.r.o., a to na základě samostatně uzavřené smlouvy o úhradě nákladů za energie a služby. Technologické inovační centrum s.r.o. provede nájemci vypořádání těchto energií a služeb. Jedná se zejména o odebranou el. energii, náklady na otop a teplou vodu, vodné a stočné, případné pravidelné kontroly a revize EZS.
4. Nájemce si na vlastní náklady zajistí odvoz komunálního odpadu, údržbu předmětu nájmu, telekomunikační služby, úklid a ostrahu předmětu nájmu a vnesených věcí a jejich pojištění s dodavatelem těchto služeb.
5. 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 **určitou pěti (5) let** s účinností od 1. 1. 2024.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodu porušení ujednání smlouvy.
3. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu s účinností výpovědi ke dni doručení výpovědi nájemci a požadovat po nájemci neprodlené vrácení předmětu nájmu v případě:
 - a) neuhradí-li nájemce nájemné řádně a včas

- b) neuhradí-li náklady na energie a služby řádně a včas společnosti Technologické inovační centrum s.r.o.
- c) neužívá-li nájemce předmět nájmu řádně
- d) užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem
- e) přenechá-li nájemce předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě
- f) z jiných důvodů stanovených zákonem

přestože byl nájemce pronajímatelem na tato porušení upozorněn a nesjednal v určené době nápravu.

- 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 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. Návěští, reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, či světelná vyobrazení lze umístit pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem Odboru majetkové správy, oddělení správy nebytových prostor a Odboru kultury a památkové péče Magistrátu města Zlína, a to na náklady nájemce.
- 3. Nájemce může provádět vnitřní stavební úpravy předmětu nájmu podle svých potřeb pouze tehdy, nenaruší-li tím stávající stavební konstrukci s tím, že veškeré stavební úpravy podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele a budou provedeny výhradně na náklady nájemce. Smluvní strany si písemným dodatkem k této smlouvě vyhradí rozsah schválených úprav, upraví si vzájemná práva a povinnosti včetně toho, jak bude naloženo s úpravami po skončení nájmu.
- 4. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu a nese veškeré náklady spojené s užíváním, drobnými opravami a údržbou předmětu nájmu. Současně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav nad rámec drobných oprav. Za drobné opravy jsou považovány opravy do 100 000 Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu. V případě zanedbání pravidelné údržby hradí veškeré opravy vždy nájemce i v případech, že svým rozsahem přesáhnou částku 100 000 Kč bez DPH.
- 5. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodech tepla, vody nebo elektrické energie resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost a zdraví osob ihned ohlásit pronajímateli, a to Odboru majetkové správy, oddělení správy nebytových domů Magistrátu města Zlína.

6. Dojde-li v předmětu nájmu ke vzniku škody, 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 zajistit na základě plné moci vydané pronajímatelem změnu užívání předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání předmětu nájmu.
9. 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.
10. 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]
11. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
12. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. 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).
15. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí Městské památkové zóny Zlín prohlášené vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20. 11. 1990, o prohlášení území historických jader vybraných měst a jejich částí za památkové zóny, která podléhá ochraně podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Z § 14 odst. 2 tohoto zákona vyplývá: „Vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo údržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.“

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) 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 1 000,- Kč.

Článek VII. Technické zhodnocení

1. V předmětu nájmu bylo předchozím nájemcem provedeno technické zhodnocení, a to zhotovení průchodu z místnosti č. 131 do místnosti č. 109 a zabudování levých dveří o rozměrech v. 1970/ š. 800 mm.
2. Nájemce souhlasí s převzetím tohoto technického zhodnocení předmětu nájmu a dohodl se s předchozím nájemcem na případném vyrovnání.
3. V případě skončení nájmu bude předmět nájmu uveden do původního stavu na náklady nájemce, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak nebo se nájemce dohodne na vyrovnání s případným novým nájemcem předmětu nájmu.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že před podpisem této smlouvy byla nájemcem uhrazena na bankovní účet pronajímatele jistota ve výši odpovídající nájemnému za dva měsíce, tj. částka ve výši **74.756,22 Kč včetně DPH**.
2. Pronajímatel má právo se při prodlení nájmu se platbami uvedenými v této smlouvě uspokojit z této jistoty. Dále má pronajímatel právo se uspokojit z jistoty tehdy, vznikla-li mu jednáním nájemce škoda v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
3. Po skončení nájmu sjednaného na základě této smlouvy, je pronajímatel povinen nakládání s touto jistotou nájemci podle této smlouvy vyúčtovat a vrátit její zůstatek, a to ve lhůtě jednoho měsíce po skončení nájmu.

Článek IX. Závěrečná ujednání

1. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími právními předpisy 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. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
5. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
7. 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.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy a účinnosti dnem 1. 1. 2024.
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 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 – zakres předmětu nájmu

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Doba zveřejnění záměru: 12. 10. 2023 – 30. 10. 2023

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 4. 12. 2023, č. usnesení 17/23R/2023

Ve Zlíně dne 18. 12. 2023

Ve Zlíně dne 15. 12. 2023

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Zlín
Mgr. Pavel Brada
náměstek primátora

Lakšmí s.r.o.
jedenatel

Příloha č. 1 – zákres předmětu nájmu

