

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A ÚHRADĚ SLUŽEB SPOJENÝCH S JEJICH UŽÍVÁNÍM

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zlínský kraj

se sídlem tř. T. Bati 21, 761 90 Zlín

IČ: 70891320

DIČ: CZ70891320

zastoupený: MVDr. Stanislavem Mišákem, hejtmanem Zlínského kraje

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. účtu: 2786182/0800

jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

a

Evropská kulturní stezka sv. Cyrila a Metoděje

se sídlem J. A. Bati 5520, 760 01 Zlín

IČ: 02057531

právní forma: zájmové sdružení právnických osob

zastoupená PhDr. Danou Daňovou, ředitelkou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. ú. 5893952/0800

jako nájemce (dále jen „**podnájemce**“)

oba dále také jen „**smluvní strany**“

u z a v í r a j í :

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

I.

Preambule

1.1 Nájemce je z titulu nájemní smlouvy uzavřené dne 30.08.2010 mezi Zlínským krajem jako nájemcem a Stass, a. s., se sídlem J. A. Bati 5520, 760 01 Zlín, IČ 18811396, jako pronajímatelem oprávněn užívat nemovitost označovanou jako budova č. 22 bývalého areálu firmy Baťa. Tento objekt s č. p. 5520 stojí na pozemku p. č. st. 3303 a je zapsán v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 4963 pro k. ú. a obec Zlín.

1.2 Nájemce prohlašuje, že mu byl pronajímatelem udělen písemný souhlas k poskytnutí předmětu nájmu nebo jeho části 3. osobě do podnájmu.

1.3 Nájemce hodlá přenechat podnájemci část předmětu nájmu do užívání za podmínek stanovených v této smlouvě.

II.

Předmět podnájmu

2.1 Nájemce v souladu s článkem I. přenechává podnájemci do užívání nebytové prostory nacházející se ve 3. etáži budovy č. 22, blíže vymezené v čl. 1 odst. 1 smlouvy, a to:

kanceláře č. 304 a 305 o celkové výměře 49 m² (dále jen „předmět podnájmu“).

2.2 Vymezení předmětu podnájmu (místnosti číslo 304 a 305), je vyznačeno na plánu, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

2.3 Spolu s těmito prostory je podnájemce oprávněn užívat prostory společné, tj. WC, kuchyňku, zasedací místnost apod., přičemž konkrétní pravidla pro užívání zasedací místnosti budou stanovena na základě dohody s nájemcem.

III.

Účel podnájmu

3.1 Předmětem této smlouvy je podnájem nebytových prostor budovy uvedené v čl. II. této smlouvy (dále jen „**předmět podnájmu**“).

3.2 Podnájemce bude předmět podnájmu využívat jako kancelářské prostory za účelem provozování své administrativní činnosti. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou a platit nájemné i úhrady za služby poskytované nájemcem.

3.3 O předání předmětu podnájmu bude pořízen protokol.

IV.

Doba podnájmu

4.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

V.

Služby nájemce

5.1 Nájemce se zavazuje poskytovat podnájemci služby související s podnájmem a to:

- 1) vytápění pronajatých prostor
- 2) dodávku elektrické energie, teplé a studené vody
- 3) úklid podnajatých prostor (včetně dodávky hygienických potřeb) a příslušných společných prostor
- 4) služby ostrahy a správu budovy (např. provoz výtahu)
- 5) odvoz odpadků - mimo technologického odpadu
- 6) přípojky počítačových zásuvek

VI.

Nájemné a služby

6.1 Roční výše nájemného za užívání nebytových prostor je stanovena smluvně a činí:

Nájemné od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 činí:

Nájemné za 1m²/rok: 2.400,00 Kč/m²/rok

Roční nájemné za 49 m² ve III. etáži

49 m² x 2.400,00 Kč/m²/rok 117.600,00 Kč

Měsíční výše nájemného 9.800,00 Kč

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

6.2 Roční výše úhrady za poskytované služby:

ve smyslu čl. V smlouvy činí 1.260,00 Kč/m²/rok

z toho:

a) služby (vodné, pára) činí 354,00 Kč/m²/rok + sazba DPH dle zákonné výše;

b) služby (el. energie, odvoz odpadu, provoz výtahu, úklid, hygienické potřeby, správa budovy, přípojky počítačových zásuvek) činí 906,00 Kč/m²/rok + sazba DPH dle zákonné výše.

6.3 Nájemné za užívání předmětu podnájmu a úhradu za poskytované služby bude podnájemce hradit nájemci měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního měsíce a podnájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů stávajícího měsíce s třicetidenní splatností od data vystavení faktury.

6.4 Sjednané platby služeb a nájemného jsou splatné na účet Zlínského kraje vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu: 2786182/0800.

6.5 Případnou změnu bankovního spojení je nájemce povinen oznámit neprodleně písemnou formou podnájemci. V případě, že nájemce neoznámí podnájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá podnájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.

6.6 V případě prodloužení podnájmu se zaplacením nájemného a služeb je nájemce oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodloužení v zákonné výši.

VII.

Práva a povinnosti nájemce a podnájemce

7.1 Nájemce je povinen:

- přenechat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání

- zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po celou dobu podnájmu
- umožnit podnájemci přístup do pronajatých prostor
- udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání.

7.2 Podnájemce je povinen:

- užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením
- provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy
- bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřeby oprav, které má provést nájemce, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla
- provést na svůj náklad opravu předmětu podnájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil
- vyžádat si předchozí písemný souhlas nájemce v případě, že bude chtít v přiměřeném rozsahu označit nemovitou věc, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními; nájemce může odmítnout udělit souhlas, a to i bez uvedení důvodu
- umožnit nájemci, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí
- dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany
- vybavit předmět podnájmu příslušnou protipožární technikou
- respektovat pokyny a vnitřní předpisy nájemce související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu.

7.3 Podnájemce není oprávněn provádět změny na předmětu podnájmu.

7.4 Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat do podnájmu dalším třetím osobám.

7.5 V případě, že je podnájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout nájemci kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu nájemci a doložit kopii osvědčení.

VIII.

Majetkové sankce

8.1 Pokud podnájemce nevyklidí ke dni skončení podnájmu předmět podnájmu, je nájemce oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětsetkorunčeských) za každý jednotlivý den prodlení s vyklizením předmětu podnájmu. Smluvní pokuta je splatná v termínu do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty se podnájemce nezbavuje povinnosti uhradit nájemci vzniklou škodu.

8.2 Nájemce má právo, na úhradu pohledávky vůči podnájemci, zadržet movité věci, které má podnájemce na věci nebo v ní.

IX.

Ukončení nájmu

9.1 Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:

- písemnou dohodou smluvních stran
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán
- 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 ze zákonných důvodů; důvod výpovědi musí být obsažen v písemné výpovědi

- výpovědí podnájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3.
- 9.2 Nájemce může vypovědět podnájem bez výpovědní doby:
- je-li podnájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu po dobu delší než 1 měsíc
 - porušuje-li podnájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (podnájemce si například provádí změny na předmětu podnájmu, převede podnájem na třetí osobu či bez souhlasu opatří předmětu podnájmu znameními)
 - neuvede-li podnájemce na žádost nájemce věc do původního stavu
 - užívá-li podnájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; nájemce není v tomto případě povinen vyzvat podnájemce ke sjednání nápravy,
 - případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
- 9.3 Podnájemce může vypovědět podnájem bez výpovědní doby:
- zanikne-li pronajatá věc zčásti
 - stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně podnájemce
 - neodstraní-li nájemce řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci
 - není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat
 - porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
- 9.4 Po skončení podnájmu odevzdá podnájemce nájemci nebo jím určenému správci předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O odevzdání předmětu podnájmu podnájemcem bude pořízen protokol.
- 9.5 Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na specifickou umístění prostoru, že podnájemce nemá právo v případě ukončení podnájemního vztahu požadovat po nájemci náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

X.

Závěrečná ujednání

- 10.1 Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- 10.2 Vztahy mezi nájemcem a podnájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 10.3 Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 10.4 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 2 vyhotovení a podnájemce obdrží 1 vyhotovení.
- 10.5 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, prosté omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
- 10.6 Všechny nároky a oznámení musí být uplatněny a provedeny písemně, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak. Adresou pro doručování písemností určených podnájemci je adresa podnájemce uvedená v záhlaví této smlouvy nebo adresa, kterou

podnájemce po uzavření této smlouvy k tomu účelu oznámí nájemci. Veškeré písemnosti určené nájemci bude podnájemce zasílat formou listovní zásilky odeslané prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu: Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Kancelář ředitele, třída T. Bati 21, 761 90 Zlín anebo osobním předáním písemnosti oproti potvrzení o převzetí písemnosti vyznačenému na jejím stejnopise.

10.7 Touto smlouvou se nahrazují veškerá předchozí ujednání smluvních stran týkající se předmětu podnájmu.

10.8 Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1.

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

Rozhodnuto orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

Datum jednání a číslo usnesení:

Ve Zlíně dne

nájemce

Ve dne

podnájemce

.....
MVDr. Stanislav Mišák
hejtman

.....
PhDr. Dana Daňová
ředitelka

