

SMLOUVA

o nájmu parkovací plochy uzavřená níže uvedeného dne mezi
těmito smluvními stranami:

Obchodní firma: CREAM SICAV, a.s.,
investiční část

se sídlem: Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4 - Nusle

Adresa pro doručování: Vavrečkova 5657, 760 01 Zlín

IČ: 285 45 320

DIČ: CZ28545320

zastoupena: Ing. Martinem Jarolímem, MBA, členem představenstva
Mgr. Romanem Švecem, členem představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl B, vložka 15122

bankovní spojení:

telefon + fax:

e-mail:

datová schránka: i9jfx54

dále jen „**pronajímatel**“

Obchodní firma: ZRIA, a.s.

se sídlem: Holešovská 1691, 769 01 Holešov

Adresa pro doručování: Holešovská 1691, 769 01 Holešov

IČ: 630 80 303

DIČ: CZ63080303

zastoupená: Ing. Radovanem Macháčkem, předsedou představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v
Brně, oddíl B, vložka 1952

bankovní spojení:

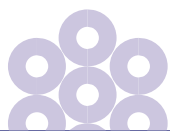
kontaktní osoba: Tomáš Dresler

telefon + fax:

e-mail:

datová schránka: 5gmtsb3

dále jen „**nájemce**“



Článek I. Předmět a účel nájmu

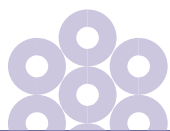
1. Pronajímatel je spolu se společností CREAM R.B.A., a.s., IČ: 24145378, vlastníkem pozemků v obci a k.ú. Zlín, označených jako parkovací plochy č. 16, č. 24 a č. 34, jejichž umístění a rozdělení je uvedeno v příloze této Smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že se souhlasem společnosti CREAM R.B.A., a.s., je oprávněn veškeré výše uvedené parkovací plochy či jejich části vlastním jménem přenechat do užívání třetím osobám.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou blíže nespecifikované **jedno** parkovací místo na parkovací ploše č. **34** (dále jen jako „Parkovací plocha“) za účelem parkování osobního automobilu/osobních automobilů nebo motorky. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací plochu toliko ke sjednanému účelu
4. Nájemce není oprávněn parkovat na parkovacích místech, u kterých je umístěna cedule s označením „Vyhrazené parkovací místo“ či jiná cedule obdobného významu.

Článek II. Doba nájmu

1. Nájem Parkovací plochy se sjednává na dobu **neurčitou od 13.05.2024.**
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Obě smluvní strany jsou též oprávněny Smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodů. V takovém případě činí výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena.
3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v 10 denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvlášť závažným způsobem se zejména rozumí:
 - a. je-li nájemce po dobu delší než 10 dní v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy;
 - b. užívá-li nájemce Parkovací plochu v rozporu se sjednaným účelem nájmu, nebo v rozporu se Smlouvou;
 - c. přenechal-li nájemce Parkovací plochu nebo její část do podnájmu či jiného užívacího vztahu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - d. užívá-li nájemce Parkovací plochu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Parkovací plochy, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Parkovací plochu řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;

Článek III. Výše nájemného

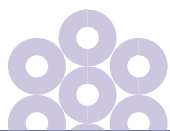
1. Nájemné za užívání Parkovací plochy se sjednává takto:
 - a. Roční nájemné za užívání Parkovací plochy činí 14 400 Kč + příslušná sazba DPH
 - b. Měsíční nájemné tedy činí **1 200 Kč + příslušná sazba DPH**
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Měsíční nájemné je splatné k sedmému dni kalendářního měsíce, za který je hrazeno, přičemž za



den uskutečnění zdanitelného plnění je první den takového kalendářního měsíce, ledaže by ze splátkového kalendáře vyplývalo něco jiného. V takovém případě platí údaje uvedené ve splátkovém kalendáři.

3. Splátkový kalendář bude pronajímatelem vydáván na období od 1.4 běžného kalendářního roku do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku; každý splátkový kalendář bude zveřejněn na Klientském portálu nájemce nejpozději v poslední den trvání předchozího splátkového kalendáře. Předtím uvedené neplatí pro splátkový kalendář, který
 - a. se vydává pro období od data účinnosti této Smlouvy do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku,
nebo
 - b. bude vydán v návaznosti na změnu Smlouvy na dobu od data účinnosti takové změny do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku.
4. V případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném pronajímatelem.
5. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje **rokem 2025**, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného, a to zveřejněním na Klientském portálu. Přílohou oznámení bude nový splátkový kalendář se zvýšenou cenou nájemného pro další kalendářní rok, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že fakturou doúčtuje nájemci prostřednictvím faktury zvýšené nájemné za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a novým splátkovým kalendářem stanoví zvýšené splátky nájemného pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn sdělit nájemci rozsah zvýšení nájemného, prostřednictvím faktury doúčtovat nájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.
6. V případě prodloužení nájemce s placením nájemného či jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0.15% z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení. Pokud by se snad stalo, že prodloužení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0.5% z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.
7. Smluvní strany se dohodly pro případ prodloužení nájemce s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby nájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
 - a. smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - b. úroků z prodloužení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - c. úhradu dlužného nájemného.
8. Smluvní strany sjednávají, že řádné daňové doklady, ať již splátkové kalendáře nebo faktury, které pronajímatel vystaví podle této Smlouvy a oznámení o úpravě výše nájemného, pronajímatel



zveřejní na účtu nájemce na Klientském portálu ve formátu PDF. O tomto přijde nájemce notifikace formou e-mailu uvedeného v příslušných ustanoveních o Klientském portálu, jako e-mail pro zasílání notifikací. V takovém případě se daňový doklad a oznámení považuje za doručené dnem přihlášení nájemce do Klientského portálu. V případě, že se nájemce nepřihlásí do Klientského portálu ani do 5 pracovních dní ode dne zveřejnění, nebo v této lhůtě nenamítne, že mu nebyl daňový doklad doručen, má se za to, že mu byl daňový doklad řádně doručen.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a. předat nájemci Parkovací plochu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu; Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že Parkovací plochu přenechanou do nájmu si důkladně prohlédl, že je mu její stav dobře znám, a že je způsobilá k užívání ke sjednanému účelu;

2. Nájemce je povinen:

- a. užívat Parkovací plochu výlučně ke sjednanému účelu a hradit sjednané nájemné, případně další platby vyplývající z této smlouvy
- b. parkovat pouze na vyznačených místech ohraničených bílou čarou jakožto míst pro parkování
- c. zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Parkovací plochy
- d. uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku užívání Parkovací plochy
- e. zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
- f. zdržet se užívání Parkovací plochy způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních parkovacích míst v daném prostoru
- g. po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Parkovací plochu pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce po skončení nájmu pronajímateli nepředá Parkovací plochu vyklizenou, a to ani do 5 pracovních dní po skončení nájmu, je pronajímatel na náklady nájemce oprávněn zajistit odtah, nebo přemístění vozidla.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Parkovací plochu, nebo její část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.

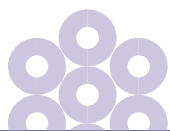
4. Smluvní strany se dohodly, že je pronajímatel oprávněn krátkodobě a dočasně znemožnit užívání Parkovací plochy nájemcem, za předpokladu, že pronajímatel nájemci tuto skutečnost s předstihem oznámí. Smluvní strany se dohodly, že při sjednávání výše nájemného bylo přihlédnuto i k možnému znemožnění užívání dle předchozí věty. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí.

5. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s úhradou nájemného či jakékoliv jiné platby vůči pronajímateli vyplývající z této Smlouvy o více jak 10 kalendářních dnů, je pronajímatel oprávněn znemožnit nájemci užívání parkovací plochy (např. zablokováním parkovací karty), a to až do úplného uhrazení všech závazků nájemce vůči pronajímateli vyplývajících z této Smlouvy. Tato skutečnost však nezbavuje nájemce povinnosti hradit pronajímateli sjednané nájemné i za dobu, kdy nemohl Parkovací plochu z výše uvedeného důvodu užívat. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí.

Článek V.

Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.



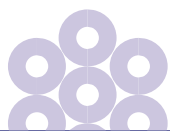
Článek VI. Doložka o příslušnosti soudu

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud žalované smluvní strany.

Článek VII. Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který je právním jednáním, lze doručit:
 - a) datovou zprávou na adresu datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy.
 - b) pokud je dokument podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem nebo uznávaným elektronickým podpisem (tj. zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu), pak lze doručit na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně. Smluvní strany si sjednaly, že kontaktní e-mail budou kontrolovat alespoň jedenkrát za sedm dní;
 - c) osobně;
 - d) doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

Bude-li to možné, zavazují se Smluvní strany doručovat dle odst. 1 způsoby v pořadí, v jakém jsou uvedeny, tj. primárně způsobem dle písm. a) a písm. b) před způsoby dle písm. c) a písm. d).
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který není právním jednáním, lze doručit:
 - a) způsoby uvedenými dle odst. 1 písm. a) až d) tohoto článku,
 - b) prostřednictvím Klientského portálu tam, kde je to v této smlouvě výslovně uvedeno
3. Právní jednání je perfektní (doručené) okamžikem, jakmile adresát nabude objektivní možnost seznámit se s jeho obsahem, tj. v okamžiku, kdy se dostane do dispoziční sféry adresáta:
 - a) v případě doručování prostřednictvím datové zprávy se okamžik doručení řídí § 18 zákona č. 300/2008 Sb., zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů
 - b) v případě doručování prostřednictvím e-mailu okamžikem doručení na e-mailovou adresu adresáta,
 - c) v případě doručování osobně okamžikem předání,
 - d) v případě doručování doporučeným dopisem okamžikem doručení na adresu adresáta, zejména předáním, vhozením do poštovní schránky, vhozením oznámení o uložení zásilky na poště do poštovní schránky apod.
4. Smluvní strany se zavazují zdržet všeho, čím by vědomě mařily doručování písemností. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek nebo e-mailových adres dle odst. 1 písm. a) nebo b) tohoto článku, se obě smluvní strany zavazují pravidelně kontrolovat příchozí datové zprávy a e-maily, kdy za tímto účelem se obě smluvní strany dále zavazují do svých datových schránek nebo e-mailových adres přihlásit bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení o dodání datové zprávy, nejméně však jednou za sedm dní;
5. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek dle odst. 1 písm. a) tohoto článku se obě smluvní strany dále zavazují ve své datové schránce povolit příjem poštovních datových zpráv (tj. povolit příjem datových zpráv zasílaných třetími osobami odlišnými od orgánů veřejné moci) a neznepřístupnit svou datovou schránku, a to po dobu trvání této smlouvy a 6 měsíců po jejím skončení.



6. V případě změny e-mailové adresy či adresy datové schránky jsou smluvní strany povinny tuto změnu nahlásit druhé straně předem včetně dne, od kterého má být doručováno na nově sdělenou adresu.

Článek VIII. Úplnost smlouvy

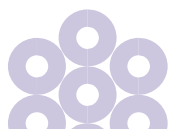
Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek IX. Platnost smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Článek X. Klientský portál a Zákaznické centrum

- a) Pronajímatel ve spolupráci se společností CREAM Real Estate, s.r.o., IČ: 277 90 380, jako správcem nemovitostí, zřizuje pro své obchodní partnery **Klientský portál**, který je přístupný na klient.creamre.cz a **Zákaznické centrum** dostupné na tel: xxx xxx xxx, email xxxxxxxxxxxx **jako hlavní a jediný komunikační kanál mezi nájemcem a pronajímatelem v záležitostech uvedených v tomto odstavci.**
- pro zadávání veškerých technických požadavků na opravy a údržbu předmětu smlouvy
 - pro zadávání požadavků na úpravu smluvního vztahu
 - jako přehled o platební historii
 - jako přehled o řešení Vašich požadavků spojených se smluvním vztahem
 - pro řešení veškerých dalších provozních záležitostí
- b) Aktivace účtu v Klientském portálu proběhne po podpisu Smlouvy či dodatku, kdy operátor Zákaznického centra kontaktuje nájemce a společně aktivují přístup na Klientský portál. Současně proběhne případné založení dalších uživatelských účtů dle požadavku nájemce, včetně zaškolení všech aktivovaných osob. Standard řešení požadavků (jak normálního, tak i havárie) je uveden v manuálu Klientského portálu.
- c) Nájemce je povinen pro efektivní řešení veškerých požadavků uvedených v tomto článku využívat Klientský portál nebo Zákaznické centrum. **V případě využití jiných běžných komunikačních prostředků jako je e-mail, běžné telefonní linky a jiné, pronajímatel negarantuje kvalitní, rychlé a efektivní řešení požadavků nájemce.**
- d) Nájemce dále bere na vědomí, že Klientský portál ani Zákaznické centrum neslouží pro řešení právních záležitostí týkajících se smluvního vztahu, jako je uzavírání dodatků, uzavírání smluv, pro ukončování či jiné změny smluvního vztahu, pro řešení nároků týkajících se náhrady škody, slevy a dalších právních požadavků spojených se smluvními vztahy. Pro řešení těchto záležitostí platí pravidla pro doručování uvedené v příslušných ustanoveních této smlouvy. Veškeré úkony ze strany pronajímatele v těchto záležitostech musí být učiněny v písemné formě statutárními zástupci pronajímatele, aby je bylo možné považovat za závazné.
- e) Nájemce souhlasí s podmínkami užívání Klientského portálu a Zákaznického centra a zároveň se zavazuje 1 x kvartálně a vždy po vyřešení požadavků vyplnit dotazník spokojenosti s užíváním Klientského portálu a Zákaznického centra, který bude sloužit pro zkvalitnění poskytovaných služeb. Pokud se nájemce k některému z požadavků, který již byl ze strany pronajímatele řešen a čeká na vyjádření nájemce, nevyjádří do 3 pracovních dnů, považuje se požadavek za vyřešený.



f) Nájemce uvádí pronajímateli níže uvedené kontaktní údaje na osobu s administrátorskými právy oprávněnou spravovat veškeré přístupy na Klientský portál za nájemce:

- Jméno a příjmení: Tomáš Dresler
- Mobilní telefonní číslo: xxx xxx xxx
- E-mail: [XXXXXXXXXX](#)

Výše uvedený e-mail slouží také pro zasílání notifikací dle příslušných ustanovení této smlouvy (zejména pro notifikací o uveřejnění daňových dokladů na KP).

Článek XI.

Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust, § 2208, § 2212, § 2219 odst. 2, § 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem § 2226, §2227, § 2230 ObčZ nepoužijí.
2. Jakékoliv ujednání o smluvní pokutě dle této Smlouvy nevylučuje právo pronajímatele domáhat se vedle této smluvní pokuty také náhrady škody. Pronajímatel je tak oprávněn požadovat po nájemci vedle smluvní pokuty také náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti nájemce, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
3. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou s vlastnoručním podpisem a v případě právního jednání prostřednictvím e-mailu nebo datové schránky s kvalifikovaným nebo uznávaným elektronickým podpisem smluvní strany, případně statutárních orgánů, jedná-li se o právnickou osobu, nebo osoby oprávněné na základě písemného pověření statutárního orgánu.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Praze dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha:

- Parkovací plochy

