# **Smlouva**

# **o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním**

uzavřená mezi:

společností **Kovárna VIVA a.s.**,

IČ: 469 78 496

sídlem Zlín, Vavrečkova 5333, PSČ: 760 01

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6097

zastoupená panem Ing. Františkem Červenkou, předsedou představenstva, a panem Ing. Michalem Červenkou, členem představenstva

bankovní účet: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(„pronajímatel“)

společností **Centrála cestovního ruchu Východní Moravy, o.p.s.**, IČO: 277 44 485

sídlem J. A. Bati 5520, 76090 Zlín

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl O, vložka 338

zastoupená paní Mgr. Zuzanou Vojtovou, ředitelkou

bankovní účet: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(„nájemce“)

**Článek 1**

**Úvodní ujednání**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 3754, jehož součástí je budova č. p. 5332 („budova“), a dále pozemku 1255/33 a 1255/125, jak je vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 8089 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

**Článek 2**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel smlouvou přenechává nájemci do nájmu:
   1. prostory označené číslem budovy v 1. NP jižní přístavby budovy 85 o výměře 32 m2, nacházející se v přízemí budovy pod číslem místnosti 1.37;

jak je znázorněno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy („předmět nájmu“). Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn spoluužívat společné části budovy a pozemek parc. č. 1255/33 a 1255/125 a to pouze za účelem přístupu k předmětu nájmu a využití WC.

1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn do předmětu nájmu umisťovat jakékoli zařízení, předměty či je užívat ke skladování zboží, odpadu či nevhodným způsobem.
2. Předmět nájmu se pronajímá nájemci za účelem:
   1. Skladování propagačních materiálů souvisejících s předmětem činnosti nájemce

Nájemce disponuje veškerými k tomu potřebnými veřejnoprávními oprávněními pro svoji podnikatelskou činnost. Nájemce výslovně prohlašuje, že se před podpisem smlouvy osobně seznámil se stavem předmětu nájmu, a že tento stav považuje za vyhovující s ohledem na sjednaný účel nájmu.

1. Hodlá-li nájemce změnit sjednaný účel nájmu, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas a zajistit si souladnost účelového určení s veřejnoprávními předpisy. Pronajímatel mu k tomu poskytne potřebnou součinnost.
2. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se hradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli nájemné a jiné úhrady související s nájmem, a to ve výši a způsobem stanovenými v dalších ujednáních smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu si strany předají / předaly dne 1. 11. 2024, kdy strany provedou prohlídku předmětu nájmu, na základě které v předávacím protokolu popíšou (případně fotografiemi zdokumentují) stav předmětu nájmu ke dni předání a převzetí předmětu nájmu.

**Článek 3**

**Doba nájmu a jeho skončení**

1. Nájem dle smlouvy se sjednává ode dne 1. 11. 2024 na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly, že po dobu prvních 2 let (tj. ode dne uzavření smlouvy do 31. 10. 2026) je nájem vypověditelný pouze z důvodů uvedených v odst. 3 a odst. 4. Poté lze smlouvu vypovědět (vedle důvodů v odst. 3 a 4) i bez uvedení důvodu; výpovědní doba v takovém případě činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém vypovídající strana výpověď doručila druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, poruší-li nájemce hrubě své povinnosti, kdy hrubým porušením povinností strany rozumí zejména:
   1. nájemce, jeho zaměstnanci, zástupci, obchodní partneři nebo zákazníci, kterým nájemce umožnil přístup do předmětu nájmu, způsobí podstatné poškození předmětu nájmu, což znamená, že se nedá předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, a nájemce toto poškození neodstraní ani přes písemné upozornění pronajímatele v přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu pronajímatel stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dní;
   2. nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než k sjednanému účelu v čl. 2 odst. 3 smlouvy a nájemce nezjedná nápravu ani do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele;
   3. nedodržuje-li nájemce jakékoli právní předpisy (vč. těch podzákonných), ač byl k jejich dodržování písemně vyzván;
   4. nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jakékoliv jiné platby pronajímateli podle smlouvy a nájemci uplynula dodatečná lhůta v délce 15 dnů k plnění, která běží ode dne, kdy byla nájemci doručena písemná výzva pronajímatele k úhradě splatné platby;
   5. provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu v přiměřené lhůtě, kterou nájemci sdělí, do původního stavu. Neuvede-li nájemce na výzvu pronajímatele předmět nájmu do původního stavu v přiměřené lhůtě, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
   6. nájemce v rozporu smlouvou postoupí nebo přenechá k dalšímu pronájmu (podnájmu) předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele nebo zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby přestane-li být předmět nájmu z důvodů, za které odpovídá pronajímatel, způsobilý ke sjednanému účelu a pronajímatel ani na základě písemné výzvy nájemce nájemcem specifikované důvody - závadný stav neodstraní.
5. Nedohodnou-li se strany jinak, po skončení nájmu protokolárně odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal od pronajímatele na základě této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Smluvní strany vylučují právo nájemce podat námitky proti výpovědi dle § 2286 odst. 2 občanského zákoníku. Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.
7. Při skončení nájmu nájemce vyklidí a odevzdá předmět nájmu v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče od předmětu nájmu, který bude nájemcem vyklizen a pronajímateli tak nebude nic bránit v přístupu a užívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu všechny změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, nebude-li nájemce požadovat, aby změny byly ponechány. Nájemce je dále povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá.
8. V případě, že nájemce po skončení nájmu nevyklidí či nepředá předmět nájmu ve lhůtě pěti dnů od ukončení nájmu, souhlasí s tím, aby pronajímatel na náklady nájemce předmět nájmu otevřel a provedl jeho vyklizení. Pronajímatel k otevření a vyklizení předmětu nájmu přizve notáře nebo soudního exekutora za účelem osvědčení tohoto úkonu a provedení protokolárního soupisu stavu předmětu nájmu a věcí nájemce v předmětu nájmu se nacházejících. O provedením otevření a vyklizení předmětu nájmu bude pořízen písemný záznam, jehož minimálním obsahem budou tyto náležitosti:
   1. datum a místo;
   2. zúčastněné osoby;
   3. záznam o účasti nájemce;
   4. popis předmětu nájmu a jeho stavu ke dni vyklizení;
   5. popis věcí nacházejících se v předmětu nájmu ke dni vyklizení;
   6. způsob uskladnění věcí nacházejících se v předmětu nájmu; a
   7. příslušná fotodokumentace předmětu nájmu.

1. Věci nájemce nacházející se v předmětu nájmu budou uloženy u pronajímatele nebo třetí osoby, a to na náklady nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s otevřením a vyklizením předmětu nájmu.
2. Nevyklidí-li či nepředá-li nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý započatý den prodlení.

**Článek 4**

**Nájemné a další úhrady související s užíváním předmětu nájmu**

1. Nájemné si smluvní strany sjednávají na částku ve výši 27 200 Kč (bez DPH) níže uvedeným způsobem, kdy nájemné bude navýšeno o daň z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů:
   1. nájemné za vnitřní prostory činí částku ve výši 850 Kč/m2/rok bez DPH. To při podlahové ploše 32 m2 činí 27 200 Kč / rok bez DPH;

Měsíční nájemné tak činí 2 266,67 Kč (bez DPH).

1. Pronajímatel pro nájemce zajišťuje v souvislosti s nájmem níže uvedené služby (jiné služby si nájemce zajišťuje na svou odpovědnost a náklady). Nájemce je srozuměn s tím, že se cena služeb bude odvíjet vždy od (platných) cen sjednaných pronajímatelem s jednotlivými dodavateli; s těmito je nájemce srozuměn a souhlasí s jejich úhradou v příslušné výši, která se může v čase měnit (souhrnně „poplatky za služby“). Smluvní strany sjednávají mechanismus výpočtu jednotlivých poplatků za služby:
   1. dodávka elektrické energie. Dodávka bude zúčtována pronajímatelem na základě paušálu 100 Kč bez DPH za každý kalendářní měsíc, přičemž částka bude přičtena k měsíčnímu nájmu
2. Sjednané nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně zpětně vždy nejpozději do 24. dne kalendářního měsíce následujícího po tom, za který se nájemné hradí. Sjednané poplatky za služby jsou splatné vždy nejpozději do 24. dne kalendářního měsíce následujícího po tom, ve kterém byly služby poskytnuty. K úhradě plateb vystaví pronajímatel nájemci příslušnou fakturu a tuto odešle nájemci nejpozději deset (10) dní před sjednanou lhůtou splatnosti. Lhůta splatnosti je zachována, je-li v této lhůtě předmětná částka připsána na bankovní účet pronajímatele.
3. Nájemce je povinen v případě prodlení s hrazením nájemného nebo plateb za služby, uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
4. Smluvní strany si ujednávají právo pronajímatele každý rok zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem, s tím, že počínaje 1. 1. 2026 vždy do konce března sdělí pronajímatel písemně nájemci novou výši nájemného na další kalendářní rok a zároveň v téže lhůtě písemně oznámit nájemci lhůtu, ve které je povinen zaplatit případný nedoplatek na nájemném vzniklý zvýšením nájemného o inflaci za období od 1. 1. toho kterého roku do okamžiku doručení uvedeného písemného oznámení.

**Článek 5**

**Podmínky nájmu**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení při dlouhodobém užívání v rámci činnosti nájemce.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, jako je úklid a drobné opravy a provádět obvyklou údržbu předmětu nájmu, jestliže náklad na takové opravy nepřesáhne částku 20 000 Kč (bez DPH) za jeden kalendářní rok („limit oprav nájemce“). Opravami se za dodržení limitu oprav nájemce rozumí zejména:
   1. opravy a údržba vypínačů, zásuvek, zvonků, osvětlovacích těles;
   2. veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce;
   3. úklid a čištění předmětu nájmu; a
   4. další drobné opravy a obvyklá údržba předmětu nájmu obdobného charakteru.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv závady vyžadující provedení oprav nad rámec obvyklého udržování předmětu nájmu, případně přesahující limit oprav nájemce a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy či údržby v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti v předmětu nájmu nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek porušení povinností vyplývajících pro pronajímatele ze smlouvy. Nájemce plně odpovídá za veškeré škody, které při užívání předmětu nájmu způsobil on nebo kterýkoli z jeho zaměstnanců, zákazníků, obchodních partnerů nebo kterákoli osoba (i nezletilá) pohybující se se souhlasem nebo s vědomím nájemce v předmětu nájmu na majetku pronajímatele nebo majetku či zdraví třetích osob nebo na životním prostředí. Nájemce považuje za spravedlivé, aby pronajímatel nebyl jakkoliv odpovědný za podobu (úroveň) jeho provozovny zřízené v předmětu nájmu, za zabezpečení a dodržování jakýchkoliv podmínek pro provoz této provozovny, kromě těch, ke kterým se zavázal v této smlouvě a které vyplývají z obecně závazných předpisů.
5. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné předpisy (zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany práce a životního prostředí), technické normy (i ty, co mají doporučující charakter) a dále normy vydané pronajímatelem pro užívání budovy, v případě, že takové normy byly pronajímatelem vydány (např. provozní řád); vydá-li pronajímatel takové normy, je povinen s nimi nájemce bez zbytečného odkladu seznámit. Nájemce povinen se s nimi ode dne jejich doručení řídit. Současně je nájemce povinen si průběžně obstarávat revize všech zařízení, které při své činnosti užívá, a tyto užívat v souladu s technickými normami a návody.
6. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti, které původcům odpadů ukládá zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, včetně příslušných prováděcích předpisů, při nakládání s odpady a jejich likvidaci, a to samostatně a na vlastní náklady až do předání odpadů osobě oprávněné k jejich likvidaci. Nájemce je povinen předem informovat pronajímatele o nebezpečných odpadech, které by případně mohly vzniknout v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu. Zároveň bere na vědomí, že je oprávněn v předmětu nájmu nakládat s nebezpečnými odpady nebo takové odpady skladovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je povinen pronajímateli po jeho předchozím oznámení (alespoň dva dny předem), umožnit odbornou prohlídku předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování smlouvy. Osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu s nájemcem také za účelem provádění nezbytné údržby a nutných oprav či kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí; pronajímatel je přitom povinen šetřit práva a oprávněné zájmy nájemce.
8. Pronajímatel může do předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti pověřených osob nájemce v případech nebezpečí prodlení při živelní události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události.
9. Nájemce je v souladu s § 2305 občanského zákoníku, oprávněn umístit na vhodném místě (místech) označení obchodní firmy po předchozí dohodě a souhlasu pronajímatele. Po skončení nájmu je nájemce povinen část budovy uvést do původního stavu.
10. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích či vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřípustné.
11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce je oprávněn převést nájem předmětu nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**Článek 6**

**Stavební úpravy nájemce**

1. Jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a zcela na své náklady. Nezaváže-li se k tomu pronajímatel výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoli nákladech stavebních nebo jiných podstatných úprav předmětu nájmu.

**Článek 7**

**Pojištění**

Věci movité a zásoby, které nájemce vnese do předmětu nájmu, se nájemce zavazuje pojistit na svůj náklad a své nebezpečí.

**Článek 8**

**Komunikace stran, její forma a doručování**

1. Veškerá komunikace mezi stranami bude probíhat primárně formou e-mailové korespondence bez nutnosti zaručených elektronických podpisů, a to prostřednictvím níže uvedených adres. Tato forma komunikace je pro ně závazná stejně jako by se jednalo o písemnou formu, a to včetně případů, kdy smlouva odkazuje na použití písemné formy, s výjimkou jednání směřujících k ukončení smlouvy (výpověď, dohoda apod.) nebo ke změně smlouvy (formou dodatku). Tímto není dotčeno právo stran právně jednat v jiné, zejména písemné formě, a zároveň nejsou dotčena zákonná ustanovení, která stanovují povinnou formu u daných jednání (např. písemnou nebo formu veřejné listiny).
2. Strany určují pro komunikaci ve věci plnění smlouvy tyto osoby:

za Pronajímatele: pan Jiří Linka, tel.: XXXXXXXXXXXXXX

e-mail: XXXXXXXXXXXXXX

za Nájemce: paní Hana Jurásková, tel.: XXXXXXXXXXXXXX e-mail: XXXXXXXXXXXXXX

1. Výše uvedené osoby a adresy, mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou stranou druhé straně s tím, že takováto změna se stane účinnou uplynutím tří pracovních dnů od doručení takového oznámení druhé straně.

Článek 9

Závěrečná ujednání

1. Smlouva obsahuje úplnou dohodu stran ve věci předmětu smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu smlouvy.
2. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopise obdrží každá ze stran.
4. Nedílnou součást smlouvy tvoří její přílohy:
   1. situační plán předmětu nájmu

Zlíně dne Ve Zlíně dne

Pronajímatel: Nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kovárna VIVA a.s. Centrála cestovního ruchu Východní Moravy, o.p.s.

Ing. František Červenka, Mgr. Zuzana Vojtová

předseda představenstva ředitelka

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kovárna VIVA a.s.

Ing. Michal Červenka,

člen představenstva