

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel: TGM 1280 s.r.o., nám. T. G. Masaryka 1280, 760 01, Zlín
Zastoupená: Lenkou Špačkovou
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 298344024/0300
IČ: 63478374
DIČ: CZ63478374

Nájemce: Region Bílé Karpaty
Sídlo: náměstí T. G. Masaryka 2433, 760 01, Zlín
IČ: 70849153

Předseda sdružení: Ing. Daniel Šulák

uzavírají mezi sebou na základě úplného vzájemného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních tuto

smlouvu o nájmu prostor

dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku) v platném znění

(dále jen „Smlouva“):

Čl. I. Předmět Smlouvy

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je část výše uvedených nemovitých věcí specifikovaná takto:

- místnosti nacházející se ve 3.etáži (3.12 a 3.13) budovy o výměře **85 m²**.

Společně s Předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v nezbytném rozsahu k zajištění přístupu a příjezdu k předmětu nájmu taktéž k tomu sloužící část pozemku st. 2639 a další přilehlé pozemky.

Účastníci výslovně prohlašují, že Předmět nájmu a rozsah pronajatých prostor je mezi nimi zcela nesporný. Nájemce prohlašuje, že je mu známo umístění Předmětu nájmu i způsob přístupu k němu, že je se stavem Předmětu nájmu řádně seznámen a že je Předmět nájmu zcela způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

2. Pronajímatel touto smlouvou zřizuje nájemci nájemní právo k předmětu nájmu a nájemce zřízení tohoto nájemního práva přijímá.
3. Nájemce je oprávněn užívat na základě této nájemní smlouvy a v rozsahu potřebném k řádnému naplnění jejího účelu též **společné prostory** stavby č.p. 1280, tj. zejména chodby, schodiště, technické zázemí, které funkčně souvisí s Předmětem nájmu, ale jen k účelu, k němuž jsou určeny.
5. Nájemci mají možnost pronájmu konferenční místnosti. Cena pronájmu konferenční místnosti je stanovena dle aktuálního ceníku pronajímatele.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat ke kancelářské činnosti v souladu s předmětem činnosti uvedeným ve spolkovém rejstříku platným ke dni uzavření této smlouvy.
2. Nájemce bude mít nerušenou možnost užívání a přístupu k Předmětu nájmu (příchod a odchod) po 24 hodin denně, včetně dní pracovního klidu a státních svátků. Toto ustanovení platí přiměřeně i pro zákazníky nájemce po dobu provozu nájemce, jeho zaměstnance a smluvní partnery k činnostem souvisejícím se zajištěním provozu nájemce v Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce zřídil v Předmětu nájmu své sídlo či místo výkonu předmětu své činnosti, a to výhradně a jen po dobu trvání platnosti nájemní Smlouvy. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl u příslušného živnostenského úřadu veřejného rejstříku rovněž změnu svého sídla. Nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu je Nájemce povinen u příslušného rejstříku učinit změnu svého sídla na sídlo nové a odhlásit se z adresy Předmětu nájmu. V případě, že tak Nájemce neučiní, bude Nájemci Pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu. Nárok na náhradu škody, jakož i další zákonné nároky související s prodlením, zůstávají touto sjednanou smluvní pokutou nedotčeny.

Čl. III.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem se sjednává na **dobu určitou**, a to **od 1.5.2024 do 30.9.2029**. Předmět nájmu bude nájemci předán nejpozději ke dni vzniku nájemního vztahu. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemní vztah může být kdykoliv ukončen dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět z těchto důvodů:
 - A) nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu, než jaký byl sjednán v této Smlouvě, nebo jinak porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku;
 - B) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrady za služby dle této Smlouvy;

- C) jestliže dochází při užívání Předmětu nájmu i přes písemné upozornění k hrubému porušování klidu nebo pořádku v Předmětu nájmu nebo jeho okolí;
- D) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
- E) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechal Předmět nájmu dále do podnájmu třetí osobě.

Pro případ výpovědi nájmu ze strany pronajímatele se strany dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět z těchto důvodů:

- F) Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu,
- G) Pronajímatel i přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

- 4. Výpovědní doba po 30.9.2029 činí dvanáct měsíců, vyjma případů uvedených v čl. III. odst. 2. písm. A/, B/, C/, D/ a E/ a v odst. 3. písm. F/ a G/ této Smlouvy, kdy výpovědní doba činí jeden měsíc. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 5. Je-li sjednán nájemní vztah na dobu neurčitou, pak jej může, kterýkoliv z účastníků vypovědět i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí v tomto případě dvanáct měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 6. Při skončení nebo zániku nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat Předmět nájmu vyklizený, ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením a předáním Předmětu nájmu vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu. Nárok na náhradu škody, jakož i další zákonné nároky související s prodloužením, zůstávají touto sjednanou smluvní pokutou nedotčeny. Nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele ke vstupu do Předmětu nájmu, a to ode dne následujícího po dni zániku nájemního vztahu dle této Smlouvy i za situace, že nájemce ve sjednané lhůtě Předmět nájmu řádně a včas nevyklidí; je sjednáno, že pak je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení Předmětu nájmu sám a na náklady nájemce, které zahrnují i náklady na skladování věcí nájemce po takovém vyklizení.
- 7. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že bude nájemce v prodloužení s placením jakéhokoliv plnění dle této Smlouvy po dobu delší než 15 dní za předpokladu a že nájemce dlužné plnění neuhradí v návaznosti na písemnou výzvu pronajímatele ani v dodatečné lhůtě nejméně 5 pracovních dnů od doručení výzvy nájemci.
- 8. Je-li sjednán nájemní vztah na dobu určitou, doba nájmu se prodlužuje vždy o dobu, na níž byla původně sjednána, a to i opakovaně, pokud kterýkoli z účastníků alespoň 12 (dvanáct) měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu nedoručí druhému z účastníků formou doporučeného psaní sdělení, že trvá na ukončení nájemního vztahu k poslednímu dni platně sjednaného období nájmu. Cena Předmětu nájmu se pro následující období změní a bude stanovena Pronajímatelem a oznámena Nájemci písemně. Rozhodující je datum podání záslky k poštovní přepravě/datovou schránkou. Adresa pro doručování účastníkům v souvislosti s touto Smlouvou je uvedena shora; tato adresa je neměnná, pokud některý z účastníků písemně neoznámí druhému z účastníků její změnu nebo pokud taková změna nebude zapsána v příslušném veřejně dostupném registru či rejstříku.

Čl. IV.

Nájemné a placení služeb s nájmem spojených

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši **24.650, - Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc šest set padesát korun českých) měsíčně **do 30.9.2029**. K nájemnému nebude připočtena daň z přidané hodnoty. Nájemné bude nájemce platit na účet pronajímatele **č.298344024/0300, pod var. symbolem vystavené faktury**. Zaplacením se rozumí připsání platby na účet.
2. Nájemné **zahrnuje** náklady na služby související s užíváním pronajatých prostor, a to **dodávka tepla, elektřiny a vodné stočné**. Ostatní služby nejsou zahrnuty v ceně nájemného a pronajímatel není povinen je zajišťovat.
3. Měsíční nájemné bude placeno na výše uvedený účet pronajímatele se splatností k patnáctému dni v měsíci, za který jsou tyto částky placeny, a to na základě fakturace podle této smlouvy, přičemž fakturu je pronajímatel oprávněn vystavit od prvního dne tohoto měsíce. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce, za který je platba realizována.
4. Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění z této smlouvy je sjednán úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody zůstává sjednaným úrokem z prodlení nedotčen.
5. Sjednané nájemné se každoročně zvyšuje o částku, která odpovídá průměrné meziroční míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. První možné zvýšení nájemného je ode dne 1. ledna kalendářního roku následujícího po 30.9.2029. V případě, kdy dojde ke zvýšení ceny dodávek služeb, jež zajišťuje pronajímatel, je pronajímatel oprávněn vyvolat s nájemcem jednání za účelem zvýšení ceny nájmu odrážející zvýšen cen služeb zajišťovaných nájemcem.
6. V případě, že pronajímatel provede v předmětu nájmu, či v budově, ve společných prostorách či v okolí budovy takové úpravy, jež zvýší nájemci komfort užívání či sníží náklady nájemce související s užíváním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn vyvolat s nájemcem jednání za účelem zvýšení ceny nájmu odrážející zvýšený komfort nájemce či úsporu jeho nákladů. Pronajímatel tak může učinit nejdříve po 30.9.2029.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je zejména povinen:
 - a) umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou;
 - b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nebyl znemožněn nájemci výkon práv vyplývajících z této Smlouvy;
 - c) provádět opravy Předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby, není – li mezi stranami dohodnuto jinak (např. realizace rekonstrukce se současným odpisováním investice nájemcem);
 - d) zajistit poskytování sjednaných služeb;

- e) umožnit nájemci na vstupu do Předmětu nájmu v souladu s živnostenským zákonem umístění označení jeho firmy a dalšího zákonem stanovených informací (takové označení je však nájemce povinen udržovat svým nákladem v řádném stavu a po skončení nájmu ho odstranit).

2. Nájemce je zejména povinen:

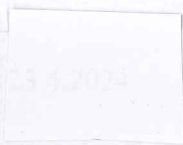
- a) užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou, udržovat pořádek v předmětu nájmu a v jeho okolí a počínat si tak, aby předcházel škodám na Předmětu nájmu;
 - b) provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu pro účely této smlouvy se běžnou údržbou a opravami rozumí zejména drobné opravy a běžná údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, a dále bez ohledu na cenu: úklid předmětu nájmu, opravy skleněných výplní, opravy a údržba veškerých změn předmětu nájmu provedených nájemcem a věcí vnesených do předmětu nájmu nájemcem);
 - c) písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav Předmětu nájmu, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
 - d) vyklidit po skončení nájemního vztahu Předmět nájmu a předat jej pronajímateli a ke dni skončení nájemního vztahu odhlásit svou provozovnu v předmětu nájmu v příslušném spolkovém rejstříku;
 - e) dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy a předpisy o ochraně životního prostředí a veškeré další obecně závazné předpisy regulující činnost nájemce v Předmětu nájmu;
 - f) uzavřít pojištění proti škodám způsobených jeho provozní činností třetím osobám, a to nejméně na pojistné plnění v hodnotě předmětu nájmu;
 - g) umožnit pronajímateli nebo osobě jím písemně pověřené, po upozornění doručeném nájemci alespoň jeden pracovní den předem, vstup v obvyklou pracovní dobu do Předmětu nájmu za účelem jeho oprav a kontroly jeho stavu, zejména elektrozařízení, vodoinstalace, topení, užívání vnitřních technologických zařízení apod. (využití tohoto práva pronajímatelem nesmí nájemce zatěžovat nad míru nezbytně nutnou k provedení shora uvedených úkonů; pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v ojedinělých případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost);
 - h) provádět jakékoliv úpravy Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad s tím, že pokud nebude v jednotlivém případě dohodnuto jinak, je povinen při skončení nájmu předmět nájmu uvést do původního stavu.
3. Pokud potřebuje nájemce ke své činnosti v Předmětu nájmu jakékoliv povolení či souhlasy orgánů státní správy, samosprávy nebo jiných subjektů, je povinen si je zajistit sám a na své náklady. Instalaci reklamních cedulí, štítů či vývěsek na budovu, v níž se nachází Předmět nájmu, je oprávněn provést nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (jím musí být schválena i podoba a velikost takového zařízení). Je-li k instalaci třeba povolení či souhlasu orgánů státní správy nebo samosprávy, je povinen si je zajistit nájemce předem, sám a na své náklady. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k úkonům uvedeným v tomto odstavci nezbytnou součinnost.

4. Jestliže se strany předem písemně dohodnou na provedení rekonstrukce Předmětu nájmu či obdobných stavebně technických úprav majících charakter technického zhodnocení majetku ve smyslu ustanovení § 26, odst. 3, písm. a/ z. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu (dále jen „**Stavební úpravy**“) s tím, že tyto Stavební úpravy hradí nájemce, bude je po dobu trvání nájemního vztahu účetně a daňově odepisovat nájemce dle § 28, odst. 3 zákona o daních z příjmu. V souladu s tím pronajímatel prohlašuje, že vstupní cenu pronajatého majetku po dobu trvání nájemního vztahu nezvýšil a nezvýší o výdaje na tyto úpravy nájemcem vynaložené.
- Při skončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajatý prostor do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebude-li pronajímatel požadovat ponechání Stavebních úprav v předmětu nájmu. Bude-li pronajímatel požadovat ponechání Stavebních úprav a zároveň nebude-li dohodnuto jinak, uhradí pronajímatel nájemci za zhodnocení předmětu nájmu Stavebními úpravami či jinou činností nájemce částku ve výši 1.000,- Kč.
5. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu (i jen částečně) přenechat dále do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li takový souhlas dán, pak nájemce plně odpovídá za plnění povinností podnájemce tak, jako by je měl plnit on sám.
6. Pojištění majetku v pronajatých prostorách je věcí nájemce.
7. Z důvodu toho, že se budova nachází v památkové zóně města Zlína, není možné umístit reklamu na fasádu budovy. K reklamě je vymezen prostor po pravé straně objektu u obecní komunikace.

Čl. VI. Závěrečné ustanovení

1. Smlouva může být měněna pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
2. Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je dostatečně určitý a srozumitelný a že s tímto obsahem souhlasí. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmluvní, ujednání týkající se předmětu smlouvy, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

ve Zlíně dne



Pronajímatel
Lenka Špačková

ve Zlíně dne

Nájemce
Ing. Daniel Šulák