

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY:

Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s. se sídlem Kojetínská 3666/64 , 767 01 Kroměříž
zapsaná v obchodním rejstříku KS Brno sp. z. B1147
IČ 49451871, DIČ: CZ49451871, č. účtu: [REDACTED]
zastoupená Ing. Ladislavem Lejsalem, předsedou představenstva
jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

CORA PLUS s.r.o. se sídlem Kroměříž, Kojetínská 3666/64, PSČ 767 01
zapsaná v obchodním rejstříku KS Brno sp. z. C75941
IČ 2936801, č. účtu : [REDACTED]
Zastoupená Annou Šťastnou, jednatelkou
jako nájemce (dále jen „nájemce“)

ČLÁNEK I.

ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy, č.p. 3666/64 Kroměříž, která je součástí pozemku parc.č. st. 5300 zapsané na listu vlastnictví číslo 6158 vedeném pro obec a k. ú. Kroměříž u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž .
2. Nájemce prohlašuje , že je podnikatelem v předmětu podnikání zapsaném v obchodním rejstříku a to u Krajského soudu v Brně, sp. z. C75941.

2. Pronajímatel přenechává nájemci tyto prostory sloužící k podnikání :
 - místnost č. 6, chodba, WC v prvním nadzemním podlaží budovy s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy 23,88 m² (viz příloha č. 1 k této smlouvě)
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory specifikované v článku II.2. této smlouvy včetně všech jejích součástí a příslušenství s tím, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k účelu dále uvedenému v této smlouvě a nájemce předmět nájmu přebírá do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je plně způsobilý k účelu, pro který si jej nájemce najímá .
5. Výměry podlahových ploch prostor uvedené v odstavci 2. tohoto článku byly zjištěny na základě měření pronajímatele, což tímto nájemce činí nesporným.
6. Všechny nebytové prostory tvořící předmět nájmu jsou zabezpečeny zabezpečovacím zařízením a dozorovány provozovatelem bezpečnostního systému společností BEZPEČNOSTNÍ SYSTÉMY s.r.o., Na Sádkách 1935, 767 01 Kroměříž, IČ: 25530828. Ke vstupu do pronajatých prostor je nájemce oprávněn využívat vchod z ulice Kojetínská, od něhož mu byly při podpisu této smlouvy předány klíče. Nájemce je povinen uložit náhradní klíč na vrátnici pronajímatele pro případ požáru, či jiné situace, která by vyvolala nezbytnou potřebu vstupu do pronajatých prostor. Klíč bude uložen v zapečetěné obálce a za jeho zneužití odpovídá pronajímatel.
7. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy si prohlédl předmět nájmu a podrobně se seznámil s jeho technickým stavem, v tomto stavu jej přijímá do nájmu bez jakýchkoli výhrad a námitek a prohlašuje, že je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.

Článek III.

NÁJEMNÉ

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné za užívání prostor ve výši **12 432,- Kč bez DPH ročně** .
2. Nájemce je povinen platit na základě této smlouvy nájemné měsíčně na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který mu pronajímatel písemně oznámí. Lhůta splatnosti daňového dokladu je 14 dnů od data vystavení.
3. Pronajímatel je oprávněn nájemné zvyšovat vždy k 1. lednu, počínaje rokem 2016, a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 kalendářních měsíců přede dnem indexace proti průměru 12 bezprostředně předchozích kalendářních měsíců), vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „index“). Základem takového zvýšení

kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který mu pronajímatel písemně oznámí. Lhůta splatnosti daňového dokladu je 14 dnů od data vystavení.

3. Pronajímatel je oprávněn nájemné zvyšovat vždy k 1. lednu, počínaje rokem 2016, a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 kalendářních měsíců přede dnem indexace proti průměru 12 bezprostředně předchozích kalendářních měsíců), vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „**index**“). Základem takového zvýšení bude předchozí výše nájemného a takto zvýšené nájemné zaplatí nájemce spolu s běžným nájemným.
4. V případě prodlení s úhradou faktury je nájemce povinen platit úrok z prodlení v zákonné výši.

Článek IV.

POPLATEK ZA SLUŽBY

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli tyto poplatky za služby a takto:
 - a) vodné a stočné za rok ve výši **750,12 Kč bez DPH**. K tomu bude připočtena DPH dle platných právních předpisů
 - b) teplo a teplá voda za rok ve výši **5 544,- Kč bez DPH**. K tomu bude připočtena DPH dle platných právních předpisů
 - c) elektrická energie bude hrazena nájemcem **dle skutečně odebraného množství dle měsíční spotřeby (6,4 % z celkové spotřeby CORA MANAGEMENT s.r.o)**
Poplatek za služby může být upraven dodatkem k této smlouvě v případě navýšení cen energií.
2. Nájemce je povinen platit poplatek za služby společně s úhradou nájemného měsíčně na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který mu pronajímatel písemně oznámí. Lhůta splatnosti daňového dokladu je 14 dnů od data vystavení

Článek V.

DOBA NÁJMU

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou

Článek VI

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy se seznámit s požárními směrnicemi, povinnostmi při nakládání s odpady produkovanými v budově a dalšími vnitřními předpisy. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují k užívání předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za bezpečnost vlastních zaměstnanců i obchodních partnerů při výkonu práce a pohybu v pronajatých prostorách. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu plnit veškeré požadavky stanovené právními předpisy anebo příslušnými správními orgány, jež se týkají užívání prostor nebo budovy.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory obvyklým způsobem a v souladu se sjednaným účelem užívání. Odpovídá za to, že veškeré přístroje jím instalované v pronajatých prostorách jsou homologovány a jejich užívání je povoleno v ČR, a odpovídají bezpečnostním předpisům. Nájemce bere na vědomí, že na žádnou část z jím užívaného vybavení se nevztahují pojistné smlouvy pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce bude udržovat vlastním nákladem prostory, včetně jejich příslušenství, zařízení a vybavení v nich umístěných, ve stavu, v jakém tyto převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli potřebu oprav a údržby v prostorách. Nájemce je zejména povinen běžnou údržbu a opravy těchto prostor a ploch (až do výše 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu) a uhradit případnou škodu vzniklou porušením této povinnosti. Dále se zavazuje, provádět v prostorách opravy spojené s opotřebením, které je nad rámec běžného užívání a brání funkčnímu užívání, a opravy vzniklé zaviněním podnájemce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho týdne, vyměnit jakékoli poškozené či prasklé vnější nebo vnitřní sklo, výplně oken a průčelí v prostorách a nahradit je sklem stejného druhu a jakosti; povinnost výměny výplní vnějších oken v prostorách má nájemce pouze v tom případě, že k poškození výplně došlo zaviněním na jeho straně.
5. Nájemce bude udržovat prostory v čistotě a udržovat pořádek ve společných prostorách v budově. Nájemce rovněž na vlastní náklady zajišťuje odvoz a likvidaci vlastního odpadu.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní uživatele budovy, a neumožnit jiným, aby bylo v prostorách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování.
7. Nájemce umožní pronajímateli a jím oprávněným osobám vstup do prostor po předchozím upozornění alespoň 24 hodin předem a v případě havárií či jiných odůvodněných případech i bez předchozího upozornění.

- 8.. Nájemce se zavazuje, že neumožní, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvanými osoby či návštěvníky byla v prostorách nebo v budově umístěna anebo do nich vnesena jakákoli látka, jež je nebo by mohla být nebezpečná, výbušná nebo jež by mohla poškodit životní prostředí, a obecně, jež by mohla mít nepříznivý vliv na prostory či budovu, včetně jejich případných poškození, nebo jež by mohla být zdraví škodlivá.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad a včas zajišťovat revize elektrických spotřebičů, které se nachází v prostorách. V případě zjištěných závad je nájemce povinen zajistit na své náklady nápravu. Na písemnou žádost je nájemce povinen doložit provedení revizí.
10. Nájemce není oprávněn zasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných zařízení a sítí.
11. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti přiměřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v prostorech anebo v souvislosti s jejich užíváním. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen předložit nájemci kopie příslušných pojistných smluv a doklad o úhradě pojistného.
12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení (dále jen „úpravy“).

Článek VII.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci během doby nájmu užívat prostory za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci, aby si na své náklady vybavil prostory potřebným nábytkem a zařízením.
3. Pronajímatel je povinen zajistit opravy a údržbu budovy a užívaných společných prostor s výjimkou oprav a údržby, za které odpovídá nájemce této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat s nájmem prostor tyto služby:
 - dodávku vody a odvádění odpadních vod
 - dodávku tepla a teplé vody, a to v pracovních dnech od 6,00 hod. do 18,00 hod.
 - temperování pronajatých prostor ve dnech pracovního klidu
 - umožnění odběru elektrické energie
 - vybavit pronajaté prostory hasební technikou, odpovídající jím provozované činnosti a vlastním nákladem ji udržovat v provozuschopném stavu – včetně revizí, stejně tak zabezpečovací zařízení
 - pojištění budovy; toto pojištění nekryje majetek, ušlý zisk a újmy nájemce a dále nekryje náklady vynaložené nájemcem za úpravy prostor pořízené nájemcem

5. Pronajímatel může provádět změny či stavební úpravy budovy a rozšiřovat, omezovat anebo měnit uspořádání a umístění společných prostor a jiných prostor v budově s výjimkou těch, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
6. Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu budovy právo po předchozím vyrozumění provádět níže uvedená opatření: změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, schodišť, toalet nebo jiných veřejných částí budovy; přijmout veškerá přiměřená opatření, včetně technických prohlídek, oprav, adaptací, malování, doplňků a zhodnocení prostor nebo budovy, jež mohou být nutná nebo vhodná pro provoz, bezpečnost, ochranu nebo zachování prostor nebo budovy; mít vždy klíče od prostor. Klíče od pronajatých prostor jsou uloženy v zapečetěné obálce opatřené podpisy pronajímatele a nájemce. Pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít pouze v případě havárie, hrozící škody nebo v případě, že nastanou podmínky pro ukončení této nájemní smlouvy z důvodů na straně nájemce.

Článek IX.

UKONČENÍ SMLOUVY

1. Tato smlouva může být ukončena:
 - dohodou stran;
 - výpovědí smluvní stran za podmínek uvedených v tomto článku;
 - odstoupením od smlouvy;
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu zejména v následujících případech:
 - a) nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění pronajímatele, v němž byla nájemci poskytnuta přiměřená lhůta v délce alespoň 30 dnů pro nápravu; nebo
 - b) nájemce je po dobu více než 30 dní v prodlení se zaplacením nájemného nebo poplatku za služby
 - c) nájemce poruší jinou svoji povinnost dle této smlouvy, včetně pravidel užívání budovy, a takové porušení neodstraní do 30 dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele; nebo pokud nájemce opakovaně poruší povinnost, na kterou byl již pronajímatelem upozorněn, a byla mu poskytnuta lhůta k odstranění.
 - d) s nájemcem bylo zahájeno insolvenční řízení či exekuční řízení nebo bylo rozhodnuto o jeho likvidaci;
3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v následujících případech:
 - a) přestane-li být prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do 30 dnů; nebo
 - b) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen; nebo
 - c) pronajímatel opakovaně podstatným způsobem poruší svoji povinnost poskytnout a udržovat prostory ve stavu vhodném ke sjednanému účelu užívání a toto porušení

neodstraní v přiměřené době po doručení písemné výzvy nájemce. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle tohoto bodu, pokud k porušení povinnosti pronajímatele došlo: z důvodů vylučujících odpovědnost nebo z důvodu, že prostory se staly nevhodnými pro sjednané užívání v důsledku jednání nájemce, jeho dodavatelů, zákazníků či jiné osoby, jež byli v prostorách či budově v souvislosti s činností nájemce, nebo v souvislosti s výkonem práva dle této smlouvy.

4. Výpovědní doba , s výjimkou výpovědi dle odstavce 2) písm. b) tohoto článku činí tři měsíce. V případě výpovědi dle odstavce 2) písm. b) tohoto článku činí výpovědní doba 1 měsíc. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nejpozději v den ukončení této smlouvy je nájemce povinen vyklidit prostory a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení . Pokud nájemce poruší tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši 1,5 násobku denní sazby nájemného za nájem prostor, jež bude platit v posledním měsíci pronájmu dle této smlouvy plus příslušnou DPH. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením v rozsahu, jež převyšuje výši smluvní pokuty.
7. Pokud nájemce poruší svou povinnost vyklidit prostory dle tohoto článku, je pronajímatel dále oprávněn vstoupit do prostor po předchozím sdělení nájemci o datu (času) vstupu, odstranit z nich na náklady nájemce veškerý majetek nájemce a třetích osob a prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do prostor a k odstranění veškerého majetku a třetích osob z těchto prostor tímto pronajímatele výslovně zmocňuje. Přetrvání ze strany nájemce po ukončení této smlouvy se nevykládá jako prodloužení práva nájemce užívat prostory.
8. Bude-li nájemce rozporovat ukončení této smlouvy, je přesto povinen předmět nájmu vyklidit, předat je pronajímateli a vyčkat rozhodnutí příslušného soudu. Uvedené se nevztahuje na případ, kdy pronajímatel ukončí nájemní smlouvu výpovědí z jiných důvodů než uvedených v této smlouvě nebo vyplývajících ze zákona.
9. Ukončením této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na úhradu dlužných částek, na smluvní pokutu nebo na náhradu škody. Ukončením této smlouvy dále nezanikají zejména povinnosti nájemce předat předmět nájmu v souladu a s pravidly dle této smlouvy a uvést je do stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení či dohodnutým úpravám

X. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato Smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž všechny mají platnost originálu a každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran

formou číslovaných oběma stranami podepsaných dodatků.

3. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami platnými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti ke dni **1.1.2015**.
5. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu se smlouvou připojují své podpisy.
6. Je-li nebo stane-li se kterékoliv ujednání této smlouvy nezákonným, neplatným, či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ujednání této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ujednání nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ujednání svým významem nejbližší.

Pronajímatele

[Redacted signature area]

.....
Ing. Ladislav Lejsal
předseda představenstva

V Kroměříži dne 30.12.2014

[Redacted text]

Nájemce

[Redacted signature area]

.....

Anna Šťastná
jednatelka

V Kroměříži dne 30.12.2014

Handwritten mark

Handwritten mark

Příloha č. 1

Specifikace pronajatých prostor (předmětu nájmu), výše nájemného:

Místnost	Plocha m ²	Nájemné Kč/m ²	Celkem Kč
č. 6	19,30	508,-	9 804,00
Celkem	19,30	508,-	9 804,00

Chodba	Plocha m ²	Nájemné Kč/m ²	Celkem Kč
1,95x1,15	2,25	406	914,00

WC	Plocha m ²	Nájemné Kč/m ²	Celkem Kč
5,6 x 0,416	2,33	406	946,00

Ukazatele	Cena	Celkem Kč
Nájemné zabezpečovacího systému	64,-/měsíc	768,00

Teplo a teplá voda	Plocha m ²	Cena	Celkem Kč
	Součet ploch 23,88m ²	Smluvní cena	5 544,00

Ukazatele	Cena	Celkem Kč
Elektrická energie	dle skut. odebr. množství (měsíční spotřeby), 6,4 % z celkové spotřeby CORA MANAGEMENT s.r.o.	-----
Vodné a stočné 1 osoba	1 x (30,49 + 32,02) = 62,51 x 12	750,12

466,44

