



S00JP012I59X

**Statutární město Zlín**

se sídlem:

IČO:

DIČ:

jehož jménem jedná:

zástupce ve věcech smluvních:

odpovědný útvar:

bankovní spojení:

variabilní symbol:

náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

00283924

CZ00283924

Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor

Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora

oddělení pozemkové a nebytové správy

Komerční banka, a. s., č. ú. 9021-128661/0100

**18 0344 5113**

- jako pronajímatel

a

**Montessori Zlín o.s.**

se sídlem:

právní forma:

zastoupeno:

IČO:

bankovní spojení:

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. L, vložka 12065

Buková 1722, 760 01 Zlín

spolek

270 48 934

- jako nájemce

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 400 018 1611

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### Čl. I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem prostor sloužících podnikání v budově **č.p. 344**, která je součástí pozemku p.č. st. 5956 k. ú. Zlín, ul. Nad Ovčírnou IV, obec Zlín, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně, Katastrální pracoviště Zlín.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře **175,6 m<sup>2</sup>** podlahové plochy, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1. tohoto článku (dále i jen "předmět nájmu") dle výpočtového listu (soupisu místností), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
3. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění předmětu nájmu známo a že považují specifikaci předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

### Čl. II.

#### Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozu **Centra přirozeného vzdělávání pro děti a rodiče**.
2. Předmětem podnikání nájemce v předmětu nájmu je mimoškolní výchova a vzdělávání.
3. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, schváleného Radou města Zlína, změněn.

### Čl. III.

#### Úhrady za nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a je uvedeno ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Nájemce bude hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Zálohové platby za energie a služby, které bude zajišťovat pronajímatel, bude platit nájemce pronajímateli v částkách uvedených ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Platby za nájemné, energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy **ve čtvrtletních splátkách vždy do posledního kalendářního dne prvního měsíce čtvrtletí**. V případě prodlení s úhradou těchto plateb je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Plnění je uskutečněno 1. kalendářním dnem prvního měsíce čtvrtletí.

4. Výše záloh za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu se budou upravovat podle cenových předpisů, nebo aktuálně účtovaných cen dodavateli těchto služeb a energií, a to formou změny výpočtového listu. Nebude-li nájemce souhlasit s nově stanovenými cenami energií a služeb může pronajímatel od uzavřené smlouvy odstoupit.

5. Zálohy za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem vyúčtovány po uplynutí kalendářního roku. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli na základě zaslané faktury v termínu splatnosti uvedené na faktuře. Přeplatek je povinen vrátit pronajímatel nájemci po provedení vyúčtování za předcházející rok dle zákona č. 67/2013 Sb.

6. Nájemce si na vlastní náklady zajistí dodávku el. energie, odvoz komunálního odpadu, telekomunikační služby, úklid a ostrahu předmětu nájmu a vnesených věcí a jejich pojištění s dodavateli těchto služeb.

7. Pronajímatel a nájemce se dohodli že každoročně bude provedena na základě rozhodnutí Rady města Zlína změna výše nájmu o roční míru inflace za předchozí rok, dle údajů Českého statistického úřadu v Praze.

#### **Čl. IV** **Doba nájmu**

1. Nájem na základě této smlouvy o nájmu prostor se sjednává na dobu **neurčitou, a to s účinností od 1. 1. 2019.**

2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, kdy kterákoliv ze smluvních stran má právo vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době; má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel má právo od této smlouvy okamžitě odstoupit s účinností odstoupení ke dni doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci a požadovat po nájemci neprodlené vrácení předmětu nájmu v případě, jestliže nájemce nebude užívat předmět nájmu řádně nebo jestliže nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem, dohodnutým v této smlouvě nebo jestliže nájemce dá předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. V případě skončení nájmu je nájemce předmět nájmu povinen vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě předávacího protokolu.

5. V případě, že nebude předmět nájmu vyklizen a předán pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Tuto smluvní pokutu je povinen nájemce uhradit pronajímateli neprodleně po jejím vyúčtování od pronajímatele. Povinnost uhrazení smluvní pokuty bude splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

#### **Čl. V.** **Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.

2. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci na základě předávacího protokolu s tím, že případné závady a způsob jejich odstranění budou uvedeny v předávacím protokolu, s čímž nájemce podpisem této smlouvy souhlasí.
3. Nájemce je oprávněn umístit na domě obvyklé návěští (po předchozím ujednání s pronajímatelem o místě a způsobu umístění), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní náhradu.
4. Reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, světelná vyobrazení nebo jiná návěští přesahující obvyklý rámec lze provádět pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, příslušných odborů Magistrátu města Zlína včetně orgánů památkové péče a příslušného stavebního úřadu.
5. Veškeré stavební úpravy podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení a financování.
6. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou předmětu nájmu.
7. Dojde-li v předmětu nájmu ke vzniku škody, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody uvedením do předešlého stavu, bude-li to možné, jinak zaplatí nájemce pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce užívá předmět nájmu řádně a v souladu s ujednáními v této smlouvě.
9. Nájemce je povinen dodržovat platný Domovní řád a zajišťovat celoročně čistotu a pořádek užívaných prostor a přístup k nim.
10. Nájemce je povinen zajistit na základě plné moci vydané pronajímatelem změnu užívání předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy.
11. Nájemce zodpovídá v předmětu nájmu za zabezpečení požární ochrany, hygienických předpisů a bezpečnosti osob podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně, hygieně a bezpečnosti práce. Tuto činnost bude zabezpečovat nájemce na své náklady.
12. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajišťovat kontroly a revize svých elektrických či jiných zařízení a spotřebičů, umístěných v předmětu nájmu.
13. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
14. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
15. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
16. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti nájemce (pověřené osoby nájemce) v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat nájemce (odpovědnou osobu nájemce).

## **Čl. VI.**

### **Ostatní ujednání**

1. Předmět nájmu je součástí Městské památkové zóny Zlín prohlášené vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20. 11. 1990, o prohlášení území historických jader vybraných měst a jejich částí za památkové zóny, která podléhá ochraně podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Z § 14 odst. 2. tohoto zákona vyplývá, že: „Vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.“

**Čl. VII.**  
**Závěrečná ujednání**

1. Nájemce bere na vědomí zpracování osobních údajů pro tento smluvní vztah pronajímatelem pro účely tohoto smluvního vztahu, účely statistické a archivační.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ust. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dalšími právními předpisy.
3. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
4. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění.
5. Nájemce bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Zákonost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.
6. Veškeré změny smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
7. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
8. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1. 1. 2019.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují k této smlouvě zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

**Přílohy:**

č. 1 - výpočtový list

<i>Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích</i>	
<i>Doba zveřejnění:</i>	22.8.2018 – 9.9.2018
<i>Schváleno orgánem obce:</i>	Rada města Zlína
<i>Datum a číslo jednací:</i>	22.10.2018 čj. 3/20R/2018

Ve Zlíně dne  
Nájemce:

Ve Zlíně dne  
Pronajímatel: 20. 12. 2018



Montessori o.s.  
[redacted]  
jednatelka

Statutární město Zlín  
Mgr. Pavel Brada  
náměstek primátora

Předběžná finanční kontrola dle zákona č. 320/2001 Sb.			
fu	pr	sp	datum
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
správce rozpočtu			

# VÝPOČTOVÝ LIST

## platný od 1.1.2019

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne: 20. 12. 2018

adresa nebytového prostoru: Zlín, Nad Ovčírnou IV 344, 76001, prostor č. 93

**Pronajímatel:** Statutární město Zlín  
 Zlín, náměstí Míru 12, 76001  
 IČ: 00283924  
 DIČ: CZ00283924  
 Číslo účtu: 9021-128661/0100

**Nájemce:** Montessori Zlín - o.s.  
 Zlín, Buková 1722, 76001  
 IČ: 27048934

Variabilní symbol: 1803445113

### Místnosti

Název místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>			Výška	Koefficient		Nájem za m2/rok (s DPH)
	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop		TUV	Otop	
kuchyň	7.00	0.00	9.67	3.05	0.00	1.20	200.00 Kč
sklad - chodba	5.00	0.00	6.90	3.05	0.00	1.20	200.00 Kč
sociální zařízení	13.00	0.00	17.95	3.05	0.00	1.20	200.00 Kč
šatna	29.00	0.00	33.38	3.05	0.00	1.00	200.00 Kč
učebna	67.60	0.00	101.14	3.05	0.00	1.30	200.00 Kč
učebna	51.00	50.00	58.69	3.05	0.98	1.00	200.00 Kč
WC personál	3.00	0.00	1.73	3.05	0.00	0.50	200.00 Kč
	175.60	50.00	229.46	výška místností v domě: 2.65			

### Výpočet roční úhrady nájemného a ceny za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	35120.00 Kč	0.00 Kč	35120.00 Kč
topení	15 %	70956.52 Kč	10643.48 Kč	81600.00 Kč
studená voda	15 %	11478.26 Kč	1721.74 Kč	13200.00 Kč
domovník	21 %	297.52 Kč	62.48 Kč	360.00 Kč
<b>Celkem ročně za nájemné a za služby</b>		<b>117852.30 Kč</b>	<b>12427.70 Kč</b>	<b>130280.00 Kč</b>

### Rozpis DPH - za rok

		Základ	DPH	Částka s DPH
	0 %	35120.00	0.00	35120.00
Snížená sazba	15 %	82434.78	12365.22	94800.00
Základní sazba	21 %	297.52	62.48	360.00
<b>Součet</b>		<b>117852.30</b>	<b>12427.70</b>	<b>130280.00</b>

### Čtvrtletní úhrada nájemného a služeb za užívání nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	8780.00 Kč	0.00 Kč	8780.00 Kč
topení	15 %	17739.13 Kč	2660.87 Kč	20400.00 Kč
studená voda	15 %	2869.57 Kč	430.43 Kč	3300.00 Kč
domovník	21 %	74.38 Kč	15.62 Kč	90.00 Kč
<b>Celkem čtvrtletní úhrada nájemného a služeb</b>		<b>29463.08 Kč</b>	<b>3106.92 Kč</b>	<b>32570.00 Kč</b>

Ve Zlíně dne 23.11.2018

20. 12. 2018



Nájem

[Redacted signature]

Montessori Zlín o.s.

[Redacted signature]  
jednatelka

Pronajímatel:

[Redacted signature]

Statutární město Zlín,  
Mgr. Pavel Brada,  
náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá

[Redacted signature]