


NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

Město Vsetín

se sídlem: Svárov č.p. 1080, 755 01 Vsetín
zastoupené: Mgr. Daliborem Sedláčkem, vedoucím Odboru správy majetku,
investic a strategického rozvoje
IČ: 003 04 450 DIČ: CZ00304450
Bank. spojení: 

jako „pronajímatel“ na straně jedné

Bc. David Štěpánek, DiS., podnikající fyzická osoba

se sídlem: 756 21 Ratiboř 544
IČ: 885 29 614
evidovaná úřadem příslušným podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona Městským úřadem Vsetín

jako „nájemce“ na straně druhé

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3130, na němž se nachází jako jeho součást dům č.p. 1484, zapsaného v katastru nemovitostí na Katastrálním úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na LV č. 10001 pro k. ú. i obec Vsetín.

II.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část nebytových prostor, nacházejících se ve 2. NP nemovitosti uvedené v čl. I. 1 této smlouvy. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory:


číslo místnosti	účel využití	plocha m ²	sazba nájmu Kč/m ² /rok	roční nájemné
205	kancelář	13,14	1 000	13 140 Kč
206	kancelář	8,66	1 000	8 660 Kč
204,221	poměrná část chodeb	2,40	500	1 200 Kč
227,228	poměrná část soc. zařízení	0,50	500	250 Kč
Celkem		24,70 m²		23 250 Kč

- (2) Tyto nebytové prostory se pronajímají za účelem zřízení kanceláře nájemce. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem nebytových prostor, které tvoří předmět této smlouvy, a že tyto nebytové prostory jsou způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.
- (3) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před převzetím předmětu nájmu do užívání dle této smlouvy seznámen a zavazuje se je dodržovat. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými.


(4) Pronajímatel souhlasí s umístěním provozovny v pronajatých prostorách:

pro společnost MoneyGarden s.r.o., IČ: 058 76 028 (nájemce je jednatel) a fyzické osoby
David Štěpánek, IČ: 88529614, Ratiboř 544, 756 21,
Tomáš Adámek, 756 21 Ratiboř 535, IČ: 027 85 480,
David Hrachovec, Bořkova 951, 756 54 Zubří, IČ: 880 81 044,
Michal Filgas, 756 11 Lužná 135, IČ: 032 43 745.

III. Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **23.250,- Kč** (slovy: dvacet tři tisíce dvě stě padesát korun českých) ročně. Čtvrtletní nájemné činí **5.812,50 Kč** a je sjednáno jako dílčí plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH). Za datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění (čtvrtletní nájemné), je ve smyslu § 51 odst. 2 a § 21 odst. 7 ZDPH, považován první den kalendářního čtvrtletí. Jednotlivá dílčí plnění se zavazuje nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele u  (variabilní symbol - číslo faktury) se splatností 14 dní od data vystavení.
- (2) Vzhledem k datu uzavření nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly, že nájemné za období od 1. 6. 2019 do 30. 6. 2019 ve výši 1.916,- Kč uhradí nájemce na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem do 10 dnů od podpisu této smlouvy, na účet pronajímatele.
- (3) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené odst. 1 je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem aktuálního kalendářního roku navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným nájemci.

IV. Služby

- (1) Náklady za služby spojené s nájmem budou hrazeny následovně:
 - a) **odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, ostraha, výtahy, společná elektřina**
náklady budou rozúčtovány jako poměr pronajaté plochy k výměře všech pronajatých ploch nebytových prostor v budově,
 - b) **vodné a stočné**
bude rozúčtováno na základě fakturace společnosti Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s. a dle Vyhlášky č. 428/2001 Sb. Mezi nebytové prostory na jednotlivých podlažích domu pak dle náměru podružného měřiče vody na podlaží a počtu osob,
 - c) **dodávka tepla a teplé vody**
bude rozúčtována na základě fakturace dodavatele tepla Zásobování teplem Vsetín, a.s., dle náměru podružných měřičů tepla a dále podle vyhlášky č.269/2015 Sb.
 - d) **elektřina nebytového prostoru**
náklady budou rozúčtovány na základě fakturace dodavatele elektřiny. V případě, že daný elektroměr bude společný pro více subjektů, budou náklady rozúčtovány mezi jednotlivé subjekty dle poměru výměr podlahových ploch pronajatých prostor příp. dle písemné dohody o rozúčtování nákladů uzavřené mezi subjekty daného odběrného místa.
- (2) Rozpis záloh za služby je uveden ve Výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Tyto náklady budou placeny zálohově. Zálohy budou následně vyúčtovány nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku formou faktury, kdy smluvní strany se dohodly, že tyto faktury jsou splatné do 21 dnů ode dne jejich vystavení.
Zálohy na služby spojené s nájmem budou hrazeny měsíčně na základě Platebního kalendáře záloh na služby (dále jen platební kalendář) vystaveného správcem domu H&B REAL, a.s. se sídlem Smetanova 1484, 755 01 Vsetín, IČ: 451 97 504 na účet vedený 

- (3) Obě smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že se ceny jednotlivých služeb uvedených v čl. IV. každoročně mění v závislosti, jak na změně cen dodavatelů jednotlivých médií, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb v dané nemovitosti. Pronajímatel má tedy právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změna záloh za služby bude provedena formou změny platebního kalendáře. Platební kalendář bude podepsán smluvními stranami, přičemž za pronajímatele je k jeho vystavení, podpisu a zaslání zmocněn na základě příkazní smlouvy správce nebytových prostor společnost H&B REAL, a. s. Pronajímatel si vyhrazuje právo, jednostranně zvýšit zálohy na služby formou doporučeného dopisu adresovaného nájemci, pokud nájemce odmítne výše uvedený platební kalendář podepsat nebo bude déle jak 15 dnů od doručení návrhu výše uvedeného platebního kalendáře nečinný, a to s účinností jak je výše uvedeno.
- (4) Nájemce má právo předložit pronajímateli ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb písemné námitky nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb. Pokud nájemce tyto námitky včas neuplatní, platí, že rozsah a způsob vyúčtování služeb schválil. V případě nedoplatku bude vystavena faktura se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Bude-li při vyúčtování vyčíslen přeplatek za služby ve prospěch nájemce, bude tento přeplatek splatný ve lhůtě 14 dnů ode dne vystavení dobropisu. Faktura či dobropis budou doručeny spolu s vyúčtováním. V případě, kdy má nájemce vůči pronajímateli jakékoliv dluhy (tj. i nesplacené) použije pronajímatel případného přeplatku nejdříve k úhradě těchto dluhů formou započtení a teprve poté mu případný přeplatek (ponížený o dluhy nájemce vůči pronajímateli) vrátí. Pronajímatel je rovněž, dle svého uvážení, oprávněn uhradit z tohoto přeplatku započtením i budoucí pohledávky vůči nájemci z titulu nájemného a záloh na služby spojených s nájmem. Čas plnění nesplaceného dluhu nájemce a budoucích pohledávek v rozsahu tohoto přeplatku z vyúčtování služeb se tedy pro tento případ sjednává dle § 1962 odst. 3 občanského zákoníku ve prospěch pronajímatele. *Zastupovat pronajímatele v řešení všech otázek dle toho odstavce je opět zmocněna společnost H&B REAL, a. s.*

V.

Smluvní sankce

- (1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, zavazuje se uhradit z dlužného nájemného úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a z dlužné úhrady za poskytnuté služby poplatek z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- (2) Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu přesahující.
- (4) Smluvní strany se dle § 630 odst. 1 občanského zákoníku dohodly na tom, že promlčecí doba pohledávek pronajímatele a nájemce vzniklých z titulu nájmu založeného touto smlouvou či z titulu užívání předmětu nájmu bez právního důvodu je v trvání deseti let ode dne, kdy mohlo být právo na zaplacení pohledávky uplatněno poprvé.

VI.


Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
- Písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - výpovědí bez výpovědní doby
- V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět, bez výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.

Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy nájemce:

1. bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II odst. 2 této smlouvy,
2. přenechá nebytový prostor či jeho části do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
3. provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
4. bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo zálohy či vyúčtování za služby spojené s nájmem.
5. nezplatí přes písemnou výzvu pronajímatele nájemné nebo zálohy na služby ani do splatnosti příštího nájemného.

VII. Ostatní ujednání

- (1) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět, bez souhlasu pronajímatele, žádné stavební úpravy na předmětu nájmu.
- (2) Nájemce zajišťuje a hradí na své náklady tyto drobné opravy a výměny v pronajatých prostorách:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,
 - e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur,
 - f) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu a) až e),
 - g) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) – e), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,
 - h) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry
 - i) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce,
 - j) úklid a čištění pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
- (3) Udržování podstaty budovy a zachování údržbu hradí pronajímatel.
Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu:
 - technik správce objektu H&B Real, a.s.
Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo nemožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu. Pronajímatel je povinen nájemci sdělit ihned poté, co mu nájemce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud pronajímatel neprovede potřebné opravy včas, provede opravu na své náklady nájemce, přičemž je oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů po pronajímateli.
- (4) Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.
Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizí budovy, hromosvodu a hasicích přístrojů a nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrolovaným zařízením apod.).

- (5) V případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je nájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto nechat odsouhlasit pronajímatelem (technikem pronajímatele, tel. [redacted] a současně předložit dokumentaci úprav a v případě realizace doložit výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500 v jednom vyhotovení pronajímately. Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího souhlasu pronajímately jsou nepřipustné. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímately či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (6) Nájemce je oprávněn umístit na základě povolení odboru stavebního řádu, územního plánování a dopravy MěÚ Vsetín do předmětu nájmu a na budovu, v níž se nachází, vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení, a to na své náklady. Toto zařízení je povinen nájemce udržovat v řádném stavu a po skončení nájmního vztahu je povinen je na své náklady odstranit a budovu uvést do původního stavu.
- (7) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímately, nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do podnájmu, výpůjčky či výprosy.
- (8) Pronajímately je oprávněn během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem vstupovat do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu pronajatých prostor a za účelem kontroly, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímately kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.
- (9) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájmních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájmních a užívacích práv v domě nebyl rušen. Jakékoliv zasahování do nájmních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
- (10) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu či věci pronajímately, které se v něm nalézají. Nájemce rovněž nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímately.
- (11) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- (12) Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Nájemce odpovídá i za škody na pronajatých nebytových prostorách a jejich příslušenství způsobené třetími osobami, kterým umožnil do těchto prostor přístup. Nájemce odpovídá pronajímately za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění, neprokáže-li, že by ke škodě došlo i jinak.
- (13) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Nájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, s výjimkou společných prostor, požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímately či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (14) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů, regulace vnitřní teploty, včasné a řádné opravy kapání nebo protékání vody, apod.).
- (15) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností nájemce vzniká jiný odpad než komunální odpad katalogové č. 20 03 01 (tj. odpad, který zbývá po vyřízení využitelných a nebezpečných složek odpadu) je nájemce povinen jej likvidovat samostatně a uchovávat dokumenty o jeho likvidaci. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímately či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude pronajímately příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených nájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.

- (16) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
- (17) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení nájmu s předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmětné nebytové prostory otevřít, tyto vyklidit a převzít. Pronajímatel je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu nájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli plnou moc k otevření a převzetí předmětných nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat 3. nezúčastněnou osobu, která svou účast na převzetí nebytových prostor pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu o převzetí nebytových prostor. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, které se v předmětných nebytových prostorách nacházejí. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady nájemce. V případě, že se nájemce o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci na účet a náklady nájemce vhodným způsobem prodat.
- (18) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živelnými událostmi). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- (19) Požaduje-li nájemce provedení stavební úpravy či jiné změny v pronajatých prostorách, požádá písemně pronajímatele o souhlas. Realizovat provedení konkrétní stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu je možno jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.

VIII.

Doručování písemností

- (1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenu okamžikem dojití do sféry adresáta, a to i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí druhé smluvní straně, jež písemnost odeslala, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (2) V případě změny adresy pro doručování písemností se nájemce zavazuje písemně oznámit novou adresu pronajímateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (3) Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu sdělit pronajímateli doručovací adresu k zasílání příslušných písemností (zejména vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytového prostoru). V případě, že tak nájemce neučiní je doručovací adresou adresa nájemce uvedená v záhlaví této smlouvy tj. 756 21 Ratiboř 544. V této souvislosti je povinen nájemce zajistit si přejímání písemností doručovaných na tuto adresu, a to zejména formou služby poskytované Českou poštou a.s. spočívající v uložení zásilek doručovaných na předmětnou adresu na příslušné pobočce pošty s tím, že nájemce si zásilky osobně vyzvedává sám (tzv. donáška), případně formou zasílání těchto zásilek na aktuální adresu nájemce (tzv. doposilka). Pokud v důsledku nesplnění těchto povinností nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná zásilka pro účely této smlouvy za doručenu dnem, kdy se tato zásilka navrátí pronajímateli a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.

IX.

Zvláštní ujednání

- (1) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytové prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytové prostory skutečně odevzdá. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž zálohy

na služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši, jakou hradil před skončením nájmu případně ve výši stanovené pronajímatelem s ohledem na přepokládané roční náklady na další kalendářní rok při změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Tato plnění budou nájemcem uhrazena vždy do posledního kalendářního dne daného měsíce, za který se příslušná náhrada za nájemné a záloha na služby hradí. Vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor pak nájemce uhradí nejpozději do 30 dnů od doručení písemného vyúčtování těchto služeb. V případě prodlení s úhradou těchto plnění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

- (2) Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě uplatňování vzájemných pohledávek vzniklých z titulu nájemního vztahu založeného touto smlouvou, případně z titulu užívání předmětného nebytového prostoru bez právního důvodu, mají právo vůči sobě požadovat náhradu nákladů v souvislosti s tímto vymáháním s tím, že rozsah této náhrady je stanoven takto:
- V případě vymáhání pohledávky mimosoudní cestou na základě písemné výzvy k úhradě, zaplatí dlužník částku ve výši **200,- Kč** za každou zaslanou výzvu.
 - V případě soudního vymáhání pohledávky, uhradí dlužník náhradu soudních poplatků a cestovních nákladů stanovených dle příslušného právního předpisu. Dlužník dále uhradí v případě, že věřitel nebude vymáhat pohledávku v zastoupení advokáta či notáře, paušální náhradu za platy či mzdy zaměstnanců věřitele podílejících se na tomto vymáhání s tím, že tato náhrada pro soudní řízení v jednom stupni je stanovena ve výši **4 %** z žalované jistiny dluhu, **minimálně pak 500,- Kč. V případě exekuce či výkonu rozhodnutí činí náhrada nákladů jednu polovinu takto stanovené částky.**
 - V případě podání žaloby na vyklizení předmětu nájmu uhradí nájemce náhradu soudních poplatků a cestovních nákladů stanovených dle příslušného právního předpisu. Nájemce dále uhradí v případě, že pronajímatel nebude vymáhat splnění této povinnosti v zastoupení advokáta či notáře, paušální náhradu za platy či mzdy zaměstnanců pronajímatele podílejících se na vymáhání této povinnosti s tím, že tato náhrada pro soudní řízení v jednom stupni je stanovena ve výši **1.000,- Kč. V případě exekuce či výkonu rozhodnutí činí náhrada nákladů jednu polovinu takto stanovené částky.**
- (3) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel, v souladu s článkem 6 odst. 1 písm. b) nařízení 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 - GDPR), dle § 6 odst. 2 písm. h) zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a § 13c odst. 1 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, v platném znění, zpracovává a shromažďuje osobní údaje o nájemci za účelem realizace této smlouvy tak, jak je v této smlouvě specifikováno, příp. i pro účely vymáhání pohledávek, závazků a nároku vzniklých z titulu užívání předmětného prostoru. Město Vsetín ve smyslu citovaného předpisů může shromáždit a zpracovat o nájemci údaje, zejména jméno a příjmení, bydliště, rodné číslo, datum narození, a to za účelem jejich eventuálního použití při realizaci práv a povinností pronajímatele v souvislosti s touto smlouvou a v souvislosti s vymáháním pohledávek, závazků a nároku vzniklých z titulu užívání předmětu nájmu a to vše po dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou, případně po dobu vymáhání pohledávek, závazku a nároků vzniklých z titulu užívání předmětu nájmu a to až do úplného zaplacení těchto pohledávek nebo splnění závazků či nároků. K jiným účelům nesmí být těchto údajů použito.
- (4) Vystaví-li pronajímatel nájemci potvrzení o splnění určitého splatného dluhu podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si odlišně od ustanovení § 1949 a § 1950 občanského zákoníku výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve. Stejně tak potvrzení o splnění jistiny dluhu nedokládá, že bylo splněno i příslušenství tohoto dluhu.
- (5) Ujednání dle čl. VIII. odst. 3., čl. IX. odst. 1, 2, 3 a 4 smlouvy pak zůstávají v platnosti a účinnosti i po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou.

X.

Závěrečná ujednání

- Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tímto ustanovením nejsou dotčena oprávnění pronajímatele měnit výši

nájemného (dle článku III. odst. 3 smlouvy) a měnit výši ceny za náklady na služby spojené s nájmem (dle článku IV. odst. 3 smlouvy) formou doporučeného dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených ustanoveních smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.

- (3) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (4) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
- (5) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- (6) Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
- (7) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu. Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 9. 5. 2019 do 27. 5. 2019. Pronajímatel potvrzuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 o obcích a byly splněny podmínky pro její platné uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41 citovaného zákona), když vedoucí Odboru správy majetku, investic a strategického rozvoje MěÚ Vsetín, je oprávněn uzavřít tuto smlouvu na základě pravomoci, jež mu byla svěřena (delegována) na základě usnesení Rady města Vsetína ze dne 18.5.2015 č.j. 48/9/RM/2015, učiněné dle ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
- (8) Pro výkon práv a povinností vyplývajících pronajímateli z této smlouvy pronajímatel zmocnil na základě zvláštní smlouvy svého zástupce, tj. společnost HB Real, a.s. se sídlem Smetanova 1484, 755 01 Vsetín, IČ: 45197504, který je v intencích této smlouvy bude vykonávat, není-li přímo v této smlouvě uvedeno jinak.
- (9) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran. Účinnosti nabývá dnem **1. 6. 2019** za předpokladu, že do tohoto data bude smlouva zveřejněna v registru smluv. Pokud bude zveřejnění smlouvy v registru smluv pozdějšího data, nabývá smlouva účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- (10) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům zcela způsobilé a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu, když tato smlouva zcela odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.
- (11) Nájemce bere na vědomí, že město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále „registr smluv“). Nájemce souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv.

Ve Vsetíně, dne 27. 05. 2019

Ve Vsetíně dne, dne 18.5.2019

za pronajímatele

za nájemce



Město Vsetín

vedoucí/Odboru správy majetku,
investic a strategického rozvoje

VÝPOČTOVÝ LIST PLATNÝ OD 01.06.2019**Adresa správce**H & B REAL, a. s.
Smetanova 1484

755 01 Vsetín

Adresát

Ratiboř 544

756 21 Ratiboř

Uživatel			
Jméno	David Štěpánek		
IČ	885 296 14		
Plátce DPH	Ne		
Bankovní spojení pronajímatele		Adresa prostoru	
Variabilní symbol	ul. Smetanova 1484		
Nebytový prostor	kancelář	755 01 Vsetín	
Číslo prostoru	108		
Smlouva	OSMISR/255-62/2019	Platnost smlouvy	na dobu neurčitou
Splatnost	30.06.2019	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Plocha pro náj.	24,70m ²	Roční nájemné	23.250,- Kč
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	12
Podlaží	2	Výtah	A
Tech. stav		Počet místností	4

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč		Výpočet	Os.	Platba
Vodné stočné	125,00	S	Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Teplo	750,00	S	Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	250,00	S	Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Úklid	103,00	S	Stanoveno		Platební příkaz
Odpad	63,00	S	Stanoveno		Platební příkaz
Výtah	110,00	S	Stanoveno		Platební příkaz
Společná elektřina	44,00	S	Stanoveno		Platební příkaz
Elektřina prostoru	400,00	S	Stanoveno		Platební příkaz
Ostraha	65,00	S	Stanoveno		Platební příkaz
Měsíční předpis celkem	1 910,00				
Platební příkaz	1 910,00				

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celkem m ²	Podíl m ²	TUV m ²	Teplo m ²	Nájem m ²
Chodba č. 204,221 poměrná část		2,40	2,40	2,40	0,24	2,40
kancelář č. 205	ústřední	13,14	13,14	13,14	15,77	13,14
kancelář č. 206	ústřední	8,66	8,66	8,66	10,39	8,66
WC č. 227,228 poměrná část		0,50	0,50	0,50	0,05	0,50
Celkem		24,70	24,70	24,70	26,45	24,70

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

Vsetín, dne 29. 05. 2019



Nájemce



Správce