

Smlouva o nájmu prostoru v budově sloužícího k podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel:

KRODOS SERVIS a.s.

se sídlem Skopalíkova 2385, 767 17 Kroměříž;

IČ: 26950545

DIČ: CZ26950545

Zastoupený: Ing. Petrem Lhotským, předsedou představenstva a ing. Radislavem Rožánkem, místopředsedou představenstva

xxxxxxxxxxxxxx

Zapsaný: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4261

(dále též jen „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

Nájemce:

Město Vsetín

se sídlem: Svárov 1080, 755 01 Vsetín

IČ: 00304450

DIČ: CZ00304450

zastoupený Bc. Ing. Annou Blechovou, vedoucí odboru sociálních věcí

(dále též jen „*nájemce*“) na straně druhé

1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, a to domu č.p. 841 v obci Vsetín, Smetanova ul., zapsané na LV č. 4696 pro k.ú. Vsetín, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín (dále též jen „*nemovitost*“ nebo „*budova*“ nebo „*dům*“).

2.

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostor nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. 1. této smlouvy, a to o celkové výměře 66,02 m². Prostor sestává ze dvou místností: (místnost č. 317 o výměře 14,42 m²), a místnost č. 330 o výměře 51,6 m² v III. NP. Členění prostor je obsaženo v seznamu místností včetně jejich rozměrů, který je nedílnou součástí této smlouvy – **Přílohou č. 1.**
- 2.2. Nájemce a jeho klienti jsou dále oprávněni užívat i společné prostory domu (mj. též v III. NP u pronajatých prostor nacházející se WC ženy, WC muži, kuchyňku a vstupní halu budovy v I.NP) v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.

- 2.3. Nájemce prohlašuje, že si před podpisem této smlouvy prostory prohlédl, a že je s jejich dispozičním a technickým a dobře seznámen, a v tomto stavu prostory přijímá do nájmu. Stav prostor ke dni předání nájemci do užívání je uveden v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami, který je **Přílohou č. 2** této smlouvy.

3.

Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory pro řádné užívání v souladu s touto smlouvou a se zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.
- 3.2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat k těmto účelům: menší z pronajatých místností (místnost č. 317) bude nájemce využívat jako kancelář koordinátora pro náhradní rodinnou péči (dále též jen „*koordinátor NRP*“) a kontaktní místo pěstounů (osob pečujících) s koordinátorem NRP a větší z pronajatých místností (místnost č. 330) k účelům společného vzdělávání pěstounů (osob pečujících) a k jejich individuálním konzultacím s odborníky.
- 3.3. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že s ohledem na sjednaný účel nájmu, se do nájmem pronajatých prostor bude dostavovat větší počet osob, které často budou přicházet s dětmi, a též že se v pronajatých prostorech bude zdržovat najednou větší počet osob, a to zejm. v době konání vzdělávacích aktivit. Nájemce bude v pronajatých prostorech pravidelně pořádat vzdělávání pěstounů (osob pečujících), kdy se bude počet účastníků pohybovat kolem dvaceti (20) osob. V ojedinělých případech (např. akce - otevření nových prostor pro pěstouny) může být počet účastníků i vyšší. Nájemce seznámí své klienty s provozním řádem objektu, bezpečnostními předpisy a přiměřeně odpovídá i za jejich chování, bezpečnost a případně způsobené škody.

4.

Nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s nájmem

- 4.1. Nájemné se stanoví dohodou stran a činí celkem částku 1.200,- Kč za 1 m² za rok, tj. **79.224,- Kč (slovy: sedmdesátdevět tisíc dvěstě dvacet čtyřikoruny české), ke které bude připočtena dále daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši ročně; tj. měsíčně částku 6.602,- Kč (slovy: šest tisíc šest set dvěkoruny české) ke které bude připočtena dále daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.**
- 4.2. Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). Nájemné a paušální poplatek za služby jsou splatné měsíčně a vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele vedený v záhlaví této smlouvy, na základě daňového dokladu vystaveného v souladu s pravidly pro vystavování daňových dokladů dle § 28 zákona č. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „*ZDPH*“), který bude mít náležitosti podle § 29 ZDPH (dále jen „*faktura*“). Úhrada se považuje za splněnou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 4.3. Nájemce si vyhrazuje právo uplatnit institut zvláštního způsobu zajištění daně z přidané hodnoty podle § 109a ZDPH, v případě požadavku pronajímatele na úhradu na bankovní

účet, který není zveřejněn podle § 96 odst. 2 ZDPH a dále v případě, že se pronajímatel stane nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a ZDPH.

- 4.4. V případě prodlení s placením nájemného nebo služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem, bude pronajímatel uplatňovat úrok z prodlení v zákonné výši.
- 4.5. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu poskytovat služby, na jejichž dodávku bude nájemce platit měsíčně paušální poplatek:

a) Vodné, stočné, dodávka tepla a služby s tím spojené:
Měsíční paušální poplatek činí částku: **2476,- Kč (slovy: dvatisícečtyřístasedmedesátšestkorun českých) + ke které bude připočtena dále daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.**

b) Dodávka elektrické energie a ostatní služby (úklid společných prostor, zajištění hygieny ve společných prostorách, odvoz a likvidace běžného domovního odpadu, likvidaci hmyzu a jiných škůdců ve společných prostorách objektu, drobnou stavební údržbu objektu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, kominické služby, revizi, údržbu, opravy a provoz osvětlení společných prostor, elektronické požární signalizace, výtahů, dodávku vzduchu do nebytových a společných prostor, další služby blíže nespecifikované, nutné k zajištění provozu objektu a využívané nájemci společně).

Měsíční paušální poplatek činí částku: **2145,- Kč (slovy: dvatisícejednostočtyřicetpětkorun českých) + ke které bude připočtena dále daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.**

c) Dále bude nájemce hradit měsíční paušální poplatek za připojení k síti internet ve výši **240,- Kč (slovy: dvěstěčtyřicetkorun českých) + DPH** a měsíční paušální poplatek za pronájem poštovní schránky umístěné uvnitř budovy v I. NP na zdi u hlavních vstupních dveří **50,- Kč (slovy: padesátkorun českých) + ke které bude připočtena dále daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.**

Celkem činí výše měsíčních paušálních poplatků specifikovaných výše v tomto odstavci pod body a) až c) částku: 4911,- Kč (slovy: čtyřitisícdevětsetjedenáct korun českých), ke které bude připočtena dále daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.

- 4.6. Pro predejití možným budoucím nedorozuměním smluvní strany prohlašují, že sjednaný měsíční paušální poplatek za služby znamená, že nájemce nebude pronajímateli cenu služby platit zálohově a pronajímatel nebude vyúčtovávat skutečně spotřebované náklady, ale náklady za služby bude nájemce platit pronajímateli měsíčně v této smluvně dohodnuté paušalizované výši, bez ohledu na to, zda např. skutečné náklady dle spotřeby budou vyšší nebo nižší.

- 4.7. Pronajímatel je oprávněn nájemné vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O této skutečnosti je pronajímatel povinen nájemce písemně vyzoomět, a to nejpozději spolu s doručením faktury na období měsíce července.

5.

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je oprávněn užívat prostory tak, jak je dohodnuto v této smlouvě, a za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb. občanském zákoníku.
- 5.2. Nájemce nemá právo provozovat v pronajatých prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu prostor. Běžnou údržbou se rozumí např. vymalování prostor, výměna žárovek, úklid pronajatého prostoru, a dále případy, kdy náklad na údržbu nebo opravu v jednotlivém případě nepřesáhne částku Kč 3.000,- (slovy: třítisícekorunčeských). Ostatní údržbu a opravy provádí na své náklady pronajímatel. Vady věci, které má odstranit pronajímatel, je nájemce povinen oznámit pronajímateli hned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání věci zjistit mohl.
- 5.4. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do užívání (podnájmu) třetí osobě.
- 5.5. Na základě předchozího oznámení pronajímatele, je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání, technického stavu a provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozího oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 5.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět jakékoli změny pronajaté věci.
- 5.7. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád budovy, v níž se pronajatý prostor nachází, se kterým a s jeho případnými změnami je pronajímatel povinen nájemce prokazatelně seznámit. **Provozní řád budovy** v aktuální verzi je dostupný na stránkách pronajímatele www.krodos.cz Smluvní ujednání obsažená v této smlouvě, která se případně liší nebo jsou v rozporu s provozním řádem budovy, mají přednost před ustanoveními provozního řádu budovy.
- 5.8. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce může uskutečňovat v pronajatých prostorech aktivity pro pěstouny (osoby pečující) i mimo pravidelnou provozní dobu uvedenou v provozním řádu budovy, a to jednak v pracovní dny v době do 19:30 hod., a dále též i o sobotách, příp. nedělích. V době konání odpoledních vzdělávacích aktivit, které budou probíhat v pracovní dny, jsou nájemce a jeho klienti povinni opustit budovu nejpozději do 19:30 hod., kdy koordinátor NRP nebo jiná osoba pověřená nájemcem všechny účastníky akce pustí ven z budovy hlavním vchodem. Tím není dotčena možnost pronajímatele vstupovat do budovy neomezeně použitím čipové karty.
- 5.9. O sobotách (příp. nedělích), kdy nájemce bude konat v pronajatých prostorech aktivity pro větší počet osob (např. vzdělávací akce pro klienty) jsou klienti nájemce oprávněni vstupovat do budovy i vnitřním vchodem z nádvoří, a to na základě předchozího telefonického, příp. e-mailového oznámení nájemce správci budovy (příp. pronajímateli), ve kterém uvede datum a časové rozmezí v rozsahu do třiceti (30) minut, kdy požaduje zpřístupnění vchodu z nádvoří na začátku akce. Pokud nájemce toto oznámení učiní

nejpozději do třech pracovních dnů předem, je pronajímatel povinen tento vnitřní vchod zpřístupnit prostřednictvím správce budovy, a po uplynutí oznámeného časového rozmezí opět tento vnitřní vchod z nádvoří uzamknout a zabezpečit. Po skončení aktivity již koordinátor NRP nebo jiná osoba pověřená nájemcem všechny účastníky akce pustí ven z budovy hlavním vchodem.

- 5.10. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatých prostorech (tj. i dveřních a okenních výplních) štíty, návěsní a podobná znamení s označením své firmy. Po skončení nájmu je nájemce povinen znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci (budovy) do původního stavu.
- 5.11. Pojistnou smlouvu na vnesený majetek uzavírá nájemce na svůj účet.
- 5.12. Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní a protipožární předpisy, jakož i předpisy na úseku ochrany životního prostředí, hygieny a další. V případě škody vzniklé porušením tohoto ustanovení se nájemce zavazuje nahradit škodu v plné výši.

6.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci pronajaté prostory tak, aby je mohl užívat k ujednanému účelu.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájmu, a to zejména tak, aby bylo dosaženo účelu nájmu.
- 6.3. Případné závady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, budou odstraněny tak, aby došlo jen v přiměřeně nezbytné míře k omezení užívání prostorů.
- 6.4. V případě převodu vlastnictví k nemovitosti, je pronajímatel povinen seznámit nového vlastníka se zněním této smlouvy, jinak odpovídá nájemci za případně vzniklou škodu.
- 6.5. Pronajímatel se zavazuje seznámit nájemce s umístěním a obsluhou věcných prostředků požární ochrany, únikovými cestami, a umístěním hlavních uzávěrů vody a energií.

7.

Doba nájmu a skončení nájmu

- 7.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.
- 7.2. Smlouva o nájmu končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Před uplynutím této doby může být smlouva ukončena dohodou stran.
- 7.3. Nájem na dobu určitou **může nájemce vypovědět** před uplynutím sjednané doby,
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen,

- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 7.4. **Pronajímatel může** nájem na dobu určitou **vypovědět** před uplynutím sjednané doby,
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání,
 - c) porušuje-li nájemce své povinnosti uvedené v čl. 5 této smlouvy
- 7.5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční, s výjimkou výpovědního důvodu dle čl. 7.4. b) této smlouvy, kdy výpovědní doba činí jeden měsíc. Běh výpovědní doby počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- 7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že po dobu výpovědní doby jsou povinny vůči sobě navzájem plnit své závazky jak dle obecně závazných právních předpisů, tak dle této smlouvy.
- 7.7. Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, včetně vybavení uvedeného v předávacím protokolu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě prodlení s odevzdáním prostoru pronajímateli delším než tři pracovní dny, má pronajímatel právo uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- (slovy: jedentisíckorunčeských) za každý den prodlení, maximálně však ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného za každý měsíc prodlení. Nájemce je povinen předat pronajímateli prostor ke dni skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak.
- 7.8. Opustí-li nájemce prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se prostor za odevzdaný ihned.
- 7.9. Pokud se poté, co nájemce prostor předal či opustil, nacházejí v prostoru jakékoli věci vnesené nájemcem či jinými osobami, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel je oprávněn naložit s nimi podle svého uvážení, může si je i přivlastnit nebo je na náklady nájemce zlikvidovat.

8.

Prohlášení pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel čestně prohlašuje, že:
- a) není v insolvenční řízení, že vůči jeho majetku neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek

nepostačuje k úhradě nákladů insolventního řízení, nebo nebyl zrušen konkurz proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů

- b) není v likvidaci;
- c) není veden v rejstříku osob se zákazem plnění veřejných zakázek;
- d) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky v České republice,
- e) je oprávněn poskytnout služby, které jsou předmětem této smlouvy.

9.

Souhlas pronajímatele se zveřejněním smlouvy

- 9.1. Tato smlouva podléhá povinnému zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále též jen „*registr smluv*“).
- 9.2. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas se zveřejněním úplného znění této smlouvy, včetně identifikačních a osobních údajů pronajímatele.
- 9.3. Nájemce jako smluvní strana této smlouvy se zavazuje, že provede zveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
- 9.4. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o zveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to nejpozději do dvou týdnů od zveřejnění.
- 9.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou nezveřejněním smlouvy v zákonné lhůtě.

10.

Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis smlouvy obdrží pronajímatel a nájemce obdrží dva stejnopisy smlouvy.
- 10.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy bude zveřejněna v registru smluv.
- 10.3. Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky, které musí být písemné a podepsány oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- 10.4. Záležitosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejm. ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 10.5. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její platné uzavření (§ 41

citovaného zákona) a v souladu s usnesením Rady města Vsetín č.48/9/2015 ze dne 18. 5. 2015.

- 10.6. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení zásilky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, ve veřejném rejstříku, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou, nepřevezme-li zásilku některá ze stran, třetí pracovní den po jejím odeslání, byla-li zaslána s využitím provozovatele poštovních služeb. Smluvní strany se zavazují oznámit si navzájem jakékoli změny osobních údajů uvedených v této smlouvě, které by mohly mít vliv na plnění smluvních závazků (např. změna bankovního spojení, sídla apod.).
- 10.7. 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.

Přílohy: Příloha č. 1 – náčrtek půdorysu pronajatých prostor
Příloha č. 2 – předávací protokol

V Kroměříži dne:

Ve Vsetíně dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Petr Lhotský
předseda představenstva

.....
Město Vsetín
Bc. Ing. Anna Blechová,
vedoucí odboru sociálních věcí

.....
Ing. Radislav Rožánek
místopředseda představenstva